



Velkommen til

Nedre Holmen veg 15,
2827 Hunndalen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Nedre Holmen veg 15,
2827 Hunndalen

Enebolig med 3 soverom og stor hage | Vestvendt terrasse og dobbelgarasje m/ elbillader | Barnevennlig og sentralt

Velkommen til Nedre Holmen Veg 15! En innholdsrik enebolig med stor hage, garasje og en familievennlig beliggenhet.

Dette er et hjem med en praktisk planløsning over tre plan i det etablerte nabolaget Brusveen/Holmen. Her bor du med nærhet til skog, mark, skoler og barnehager. Stuen har peisovn og utgang til en vestvendt, delvis overbygget terrasse. Tomten er opparbeidet med plen og fine uteplasser for lek og rekreasjon. Høydepunkter:

- Enebolig med tre soverom
- Dobbeltgarasje med elbillader
- Flislagt bad med gulvvarme (oppgradert 2014)
- Vaskerom med nye overflater fra 2023
- Utvendig kledning og de fleste vinduer skiftet 2014
- Nye utvendige vann- og avløpsrør i 2023
- Varmepumpe og peisovn for oppvarming
- Kjøkkenet med flislagt gulv

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jonas Andreassen

Eiendomsmegler

Tlf: 905 18 496

E-post: jonas.andreassen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 290 000
<u>Omkostninger</u>	kr	83 590
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	3 373 590

<u>BRA Total/BRA-i</u>	207/173 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1949
<u>Etasje</u>	3
<u>Energikarakter</u>	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN

Registerbetegnelse

Gnr. 69, bnr. 808, ideell andel 1/1
i Gjøvik kommune.

Etasje

3

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Hunndalen, et etablert og rolig boligområde i Gjøvik. Herfra er hverdagslogistikken enkel med gangavstand til både barnehager, skoler og butikker. Det er en kort spasertur til Blomhaug skole og Vardal ungdomsskole, og flere barnehager ligger i nærområdet.

For fritidsaktiviteter er det kort vei til Vardal idrettsplass med kunstgressbane, og Hunndalen sandvolleyballbane er bare noen minutter unna. Området byr også på gode turmuligheter i nærliggende skog og mark. Busstoppet Nedre Holmen ligger like ved, med hyppige avganger som tar deg til Gjøvik sentrum.

En kort kjøretur unna ligger Gjøvik sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud, spisesteder og kjøpesenteret CC Gjøvik. Byen er også et knutepunkt for kultur og opplevelser, med alt fra Gjøvik Gård og Vitensenteret til Gjøvik Olympiske Fjellhall. Om sommeren er Fastland friluftsbad et populært samlingspunkt, og Mjøsa med Skibladnerbrygga gir en flott ramme for rekreasjon.

Barnehage/Skole/Fritid

Blomhaug skole (1-7 kl.) 0.5 km
Gjøvikregionen International School 1.7 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 2.4 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 0.6 km
Gjøvik videregående skole 3.4 km
Raufoss videregående skole 10.8 km

Misjonshusets barnehage (1-5 år) 0.6 km
Hundremeterskogen barnehage (0-5 år) 1.2 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 1.3 km

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 100 meter til nærmeste bussforbindelse ved Nedre Holmen (Linje 419)

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 207 m²

TBA: 23 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 m² Gang, vaskerom og fire boder

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, gang, trapperom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 57 m² Gang, bad, toalettrom og tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse med adkomst fra stue. Terrasse foran inngangspartiet.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 180 cm og skråhimling. Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 249 cm. Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm. Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 202 cm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 180 cm og skråhimling. Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 249 cm. Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm. Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 202 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Terrasse mot nord foran inngangspartiet.

Garasje

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.06.2026.

Bygning:

Enebolig oppført i 1949 over 2½ etasje med kjeller. Inngangspartiet er tilbygget i 1984.

Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående utvendig trekledning. Ny

utvendig kledning og vindtetting ble utført på den opprinnelige delen i 2014. Etasjeskiller er i trekonstruksjoner. Grunnmuren er i sparesteinsbetong, stedvis isolert med treull innvendig. Det er støpt gulv på grunn i store deler av kjelleren, og ett rom har stein-/jordgulv. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret. Kjelleren er en grovkjeller med synlig grunnmur, med unntak av på vaskerommet. Det er en ringmur med kryprom under det tilbygde inngangspartiet, men det er ikke adkomst til krypkjelleren. Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Tak:

Boligen har et mønet skråtak i trekonstruksjon med plassbygde taksperrer, og taket er teknet med metallplater og asfaltshingel. Undertaket består av undertaksbord. Det er et kombinert kaldt loft og skråhimling med lufteventiler i gavl og raft. Takrenner, nedløp og utvendige beslag er av metall, og vindskier er i treverk. Takrennene på den opprinnelige delen ble fornyet i 2014.

Pipe/Ildsted:

Pipe i teglstein. Det er en peisovn.

Vinduer:

I 1. og 2. etasje er det trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014. I kjelleren er det trevinduer med 1+1 lags glass.

Dører:

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass av eldre alder. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2014. Innvendig er det formpressede innerdører, med glassfelt i en dør.

Trapper/adkomst:

Det er trapper av treverk mellom etasjene. Utvendige trapper er også i treverk.

Balkong/terrasse:

Det er en terrasse mot vest på 23 m² med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist er i treverk. Det er også en terrasse mot nord foran inngangspartiet med konstruksjoner og overflater i treverk. Terrassen foran inngangspartiet ble bygget i 2014.

VVS-installasjoner:

Synlige innvendige vannrør er i plast (rør-i-rør) og kobber/metall, fra 2002 og nyere. Synlige innvendige avløpsrør er i soil/støpejern og plast, fra 2002 og nyere, med unntak av nederste del av støpejernsrøret i kjeller. Varmtvannsberederen er på 198 liter fra 1995 og er plassert i kjeller. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Ventilasjon:

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. Vaskerommet har naturlig avtrekk. Kjøkkenet har kjøkkenventilator montert over komfy. Toalettrommet har naturlig ventilasjon via aktiv lufting med vindu.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av panelovner, varme i gulv, varmepumpe og ildsted. En luft-luft varmepumpe fra 2016 er plassert i stue.

Garasje:

Garasje fra 1995. Bygget har støpt gulv på grunn og yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående utvendig trekledning. Skråtaket er en trekonstruksjon med undertak av plast/folie og taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag er i metall, og vindskiene er i tre.

Det er trevinduer med 1-lags glass og leddporter av tre, hvorav den ene har portåpner. Det er innlagt strøm og elbillader.

Elektrisk anlegg:

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Det er fremvist 6 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll

utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere. Det er ikke montert rekkverk på terrasse. Det er krav til rekkverk for terrasser som ligger 50 cm over terrenget. Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstillende gjeldende krav til høyde og sikkerhet. Ved manglende rekkverk øker risikoen for fallulykker og personskader, og løsningen oppfyller ikke gjeldende krav til brukssikkerhet. Det anbefales å montere rekkverk i samsvar med gjeldende forskriftskrav til høyde og utførelse. Kostnadsestimat er satt utfra at det må monteres rekkverk for terrasse ved inngangspartiet for å lukket TG 3 avviket.

- Utvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk på trappene. Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Kostnadsestimat er satt utfra at det må monteres rekkverk for trappene for å lukket TG 3 avviket.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd. Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy. Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for slitasje, punktvis skader og behov for vedlikehold eller utskifting i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

- Nedløp og beslag | Deler av takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne. Det mangler snøfanger på hele takflatene. Manglende nedløp. Frostsprengt takrennenedløp. Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon. Bøyd takrenne vil medføre feil fall i renne, noe som kan medføre motfall og at vann ikke ledes til nedløp. Bøyde/deformerte renner må utbedres. Dagens krav til snøfangere: Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres. Manglende nedløp gjør at takvann ledes ukontrollert ned mot terreng og fundamenter. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på yttervegger, fundamenter og terreng, og kan bidra til misfarging, frostsprengning, setningsskader eller fuktinntrenging i kjeller og krypkonstruksjoner. Det anbefales å etablere komplette takrenner og nedløp for å sikre kontrollert avrenning fra taket. Nedløp bør føres bort fra grunnmuren via rør eller utkast som leder vannet til terreng med god fall eller til dreneringssystem. Tiltaket bør gjennomføres for å redusere fuktbelastning og forebygge skader på fasade og grunnkonstruksjoner. Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør. Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

- Veggkonstruksjon | Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaste og belastning enn nyere bygg. Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep. Skråhimling har begrenset lufting. Isolasjon dekker lufting mot raft/takfot. Det er registrert misfarging/ på undertak. Lufting/ventilering bør forbedres. Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader. Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaste), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaste vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes. Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting. Isolasjonen bør fordeles bedre for å opprettholde luftespalten i overgang mellom tak og vegg. Begrenset/ikke lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Lufting av loft bør forbedres. Sjekk dampsperreren for punkteringer/utettheter mellom loft og underliggende etasje. Spesielt ifm. gjennomføringer som f.eks pipe, ventilasjonskanaler og lufting. Eventuelle punkteringer/utettheter i dampsperreren må tettes. Loftsluker må også være tette. Sjekk pakninger for eventuelle skader/utettheter. Konstruksjon kan over tid bli skadet og kostnader kan påløpe dersom takkonstruksjon ikke er tilstrekkelig luftet og eventuelle årsaker til misfarge ikke blir avklart. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon.

- Vinduer, kjeller | Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Værslitte vinduer. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Vedlikehold/ utskiftninger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrengning ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.

- Dører | Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på ytterdør er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på døren tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Det er ikke behov for strakstiltak siden døren fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dør med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Knirk er registrert. Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller. Lav høyde mellom bjelkelag og terreng, dette kan gi økt risiko for skade. Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling. Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført. Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen. Mindre riss og overflatesprekker i eldre betonggulv er vanlig og skyldes typisk svinn, temperaturbevegelser og naturlig aldring. Slike riss har normalt ingen konstruktiv betydning og påvirker i liten grad gulvets bæreevne eller funksjon. De kan imidlertid gi noe ujevnhet i overflater og i enkelte tilfeller bidra til økt støvutvikling. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Dersom rissene utvikler seg, eller dersom gulvet skal overflatebehandles eller påføres nye belegg, kan lokal utbedring eller avretting vurderes. Videre oppfølging anbefales kun ved synlig progresjon.

- Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Rennemerker på pipe/ sotluke. Det er sprekker i ildfast stein innvendig på ildsted. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling. Ildfaste plater må skiftes for å unngå at overflater på ildsted og omgivelser blir for varme.

- Rom Under Terreng | Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå på vaskerommet er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik. De innvendig utforede veggene og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov. Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende

dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade. Saltutslag/avskalling/fuktskjolder indikerer fuktinntrenging, som over tid kan føre til nedbrytning av overflater, redusert materialstyrke og økt risiko for mugg- og råteskader. Dette kan gi dårligere inn klima. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/ isolering av grunnmur. Bygningen har en gammel grunnmur/ kjeller uten diffusjonssperre under fundamenter. Det må derfor påregnes fukttoppsug fra grunnen og kjelleren kan derfor være vanskelig å få helt tørr selv om det dreneres på nytt. Kjelleren egner seg derfor ikke til innredning annet enn dagens bruk uten å gjøre omfattende tiltak.

- Innvendige trapper | Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til opptrinn i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstillende gjeldende anbefalinger og forskriftskrav. Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres. Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørbblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

- Bad 2. etasje - Overflater Gulv | Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

- Bad 2. etasje - Sluk, membran og tettesjikt | Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Membraner har en aldri prosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom. Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og

punktvis svakheter. Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorison, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

- Bad 2. etasje - Sanitærutstyr og innredning | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på sanitærutstyr/ innredning. Det er ikke behov for strakstiltak for utskifting av sanitærutstyr og innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.

- Vaskerom Kjeller - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

- Kjøkken 1. etasje - Avtrekk | Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte. Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

- Toalettrom 2. etasje - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklime over tid. Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

- Vannledninger | Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert. Rørføringen er plassert slik at en eventuell lekkasje kan gi direkte vannskade på omkringliggende konstruksjoner. I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget. Anbefales å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje. Det bør monteres tettehylse mellom vannrør og ytterør for rør-i-rør system. Dersom det oppstår vannlekkasje på vannrøret føres ikke lekkasjevann til fordelerskap, noe som kan føre til vannskade.

- Avløpsrør | Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for enkelte avløpsrør er oppnådd. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrade. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes. Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

- Varmesentral | Halvparten av forventet brukstid eller mer, er oppnådd på varmepumpe. Det er ikke behov for strakstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ny varmepumpe installeres.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.

gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Kontroller forholdet/ avviket med elektriker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bereder skiftes.

- Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren. Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom. Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

TGIU - Ikke undersøkt/utgjengelig:

- Kryp kjeller | Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Manglende adkomst gjør det umulig å vurdere krypkjelleren / blindrommet innvendig. Risikoen for fuktinnslag og kondensproblematikk innebærer at tilstanden kan være

vesentlig dårligere enn antatt. Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst og gjennomføre en grundig undersøkelse av krypkjelleren / blindrommet. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon: Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m³. Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Eiendommen har dobbelgarasje med elbillader og to leddporter, hvorav den ene har portåpner. Det er i tillegg parkering på gruset gårds plass på egen tomt.

Standard

Enebolig fra 1949 over tre plan med kjeller, oppført i trekonstruksjon og gjennomgående oppgradert siden 2002. Fasaden ble fornyet i 2014 med ny vindsperre og kledning, vinduene i 1. og 2. etasje ble skiftet samme år, og terrassen mot vest ble revet og gjenoppbygd på eksisterende fundament. Kjøkkenet ble fornyet i 2005, badet i 2. etasje oppgradert i 2014 med ny membran, tettesjikt og sluk, og vaskerommet i kjelleren fikk nye overflater i 2023 etter vannskade. Utvendige vann- og avløpsrør ble lagt nye i 2023. Boligen har en velfungerende planløsning fordelt over 1. etasje med stue, spisestue og kjøkken, 2. etasje med tre soverom, bad og toalettrom, og kjeller med vaskerom og boder. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning, og det følger med en tobrønns garasje med elbillader.

Entré:

Inngangspartiet er tilbygget i 1984 og danner en egen sone mellom ute og inne. Gulvet er flislagt, og fra entréen leder en gang videre inn til trapperommet og 1. etasjes oppholdsrom.

Tilbygget har trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 på de to vinduene i gangen.

Stue:

Fra gangen åpner stuen seg mot vest, med balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass som leder ut til terrassen. Store vindusflater på to vegger slipper inn rikelig dagslys. Peisovnen i teglstein gir rommet tyngde og er et naturlig blikkfang i den åpne planløsningen mot spisestuen. En luft-luft varmpumpe fra 2016 er montert på veggen og dekker oppvarmingsbehovet i 1. etasje effektivt. Rommet har god plass til sofagruppe og gir naturlig overgang til spisestuen på den andre siden av teglpilaren.

Terrasse (vest):

Terrassen mot vest har adkomst direkte fra stuen via balkongdøren. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist er i treverk. Terrassen er overdekket og har plass til en større sittegruppe. Rekkverket er noe lavere enn dagens krav til høyde, og dette bør utbedres.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i direkte tilknytning til stue og spisestue, med åpning i veggen mellom kjøkken og gang etter at bærende konstruksjon ble endret i forbindelse med kjøkkenfornyelsen i 2005. Innredningen har laminerte skrog med profilert front, laminert benkeplate og kjøkkenkum. Fliser er lagt over benkeplate og på gulvet. Integrert komfyr, koketopp og kjøleskap er på plass, og det er plass til frittstående oppvaskmaskin. Oppvaskmaskinen ble skiftet i 2023. Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Rommet har vindu mot hagen og plass til et lite kjøkkenbord.

2. etasje - Gang og soverom:

Trappen fra 1. etasje leder opp til en gang i 2. etasje, hvorfra alle tre soverom, bad og toalettrom er tilgjengelige. Sikringsskapet er plassert i gangen her. Overflater i 2. etasje ble malt i 2018, og nytt gulv ble lagt i soverommene samme år. Panel ble lagt på alle soverom i 2003, og ny himling ble installert i det største soverommet i 2003.

Soverom (hovedsoverom):

Det største soverommet har to vinduer som gir godt lysinnslipp, med plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Rommet er det eneste i 2. etasje med fornyet himling fra 2003.

Soverom 2 og 3:

De to øvrige soverommene er begge gode enkeltrom med panel på vegger og nytt gulv fra 2018. Det ene rommet har et garderobeskap. Begge har vindu og plass til seng og skrivebord.

Bad (2. etasje):

Badet ble oppgradert i 2014 med ny membran, tettesjikt og nytt sluk. Fliser på gulv og vegger, panel i himling. Servant med underskap, dusjkabinett og varme i gulv. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til fall mot sluk og sanitærutstyr som har passert halvparten av forventet brukstid.

Toalettrom (2. etasje):

Toalettrommet har fliser på gulv og vegger, panel i himling, servant og gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon via aktiv lufting med vindu.

Kjeller:

Kjelleren er en grovkjeller med synlig grunnmur og benyttes til lagring og vaskerom. Vaskerommet fikk nye overflater i 2023 etter vannskade: belegg på gulv, baderomsplater på vegger og formpresset panel i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin er på plass, og det er varme i gulvet. Kjelleren for øvrig egner seg ikke til oppholdsrom i dagens tilstand.

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat, fliser, gulvbelegg og betonggulv. Fliser i entré (lagt 2005), kjøkken (lagt 2005), bad og toalettrom. Belegg på vaskerom. Parkett og laminat i stue, spisestue og soverom (nytt gulv i soverom i 2. etasje lagt 2018).

Vegger: Panel, panelplater, fliser, malt strie, baderomsplater og mur/puss/betong. Panel på alle soverom (lagt 2003). Baderomsplater på vaskerom (2023). Trapp, vegger og himling i trapperom malt i 2026.

Himling: Panel og himlingsplater.

Lagring:

Eiendommen har boder på loft og i kjelleren (bod, bod 2, bod 3 og bod 4). Ett av rommene i kjelleren har jord-/steingrunn. Garasje med to biloppstillingsplasser fra 1995, med innlagt strøm og elbillader.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Eneboligen går over 2,5 etasjer med kjeller og består av følgende rom:

1. etasje: Entré, gang, trapperom, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, tre soverom, bad og toalettrom.

Loft: Trapperom og bod.

Kjeller: Gang, vaskerom og fire boder.

Eiendommen har to terrasser på totalt 23 m², samt en garasje på 34 m² med to biloppstillingsplasser. Garasjen er medtatt som BRA- e i arealoppsettet.

De oppgitte rom er definert av bygnings sakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1949, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg av inngangspartiet datert 21.03.1984. For garasjen foreligger det godkjente tegninger fra 1975, mens tilstandsrapport og matrikkelbrev angir at dagens garasje er oppført og tatt i bruk i 1995. Det er ikke utstedt ferdigattest for disse tiltakene. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at terrasse mot vest og terrasse mot nord foran inngangspartiet (oppført 2014) er byggemeldt. Oppføring av terrasser av en viss størrelse og høyde over terreng kan være søknadspliktig.

Det foreligger ikke byggetegninger fra byggeåret 1949 for den opprinnelige delen av boligen i

kommunens arkiv. De tilgjengelige tegningene omfatter kun tilbygget fra 1984, hvor eksisterende stue og kjøkken i 1. etasje er inntegnet for å vise eksisterende forhold.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer. Tjenesten bidrar med utkast og struktur, men alt innhold er gjennomgått, kvalitetssikret og bearbeidet av ansvarlig megler.

Byggeår

1949

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Overflater i trapperom, herunder trapp, vegger og himling er malt
- Terrasser, rekkverk og utvendige trapper er malt

2023:

- Nye utvendige vann- og avløpsrør, samt ny stoppekran både innvendig og utvendig, utført av Gjøvik kommune og eksternt firma
- Nye overflater på vaskerom med baderomsplater på vegger og nytt gulvbelegg, utført av Belfor etter flomskade

2018:

- Lagt strøm til garasje og montert elbillader, utført av Elektriker'n Ringsaker. Samsvarserklæring foreligger
- Nytt gulv på soverom og gang i andre etasje
- Overflater i de fleste rom i andre etasje er malt

2016:

- Installert luft-til-luft varmepumpe. Samsvarserklæring foreligger

2014:

- Oppgradert bad i andre etasje med ny membran, tettesjikt, sluk, fliser og sanitærutstyr, koordinert av Walheim AS. Samsvarserklæring foreligger
- All utvendig kledning og vindtetting er byttet på den opprinnelige delen av boligen, utført av Walheim AS
- Bygget ny terrasse med trapp foran inngangspartiet, samt montert nye kontakter og spotter
- Nye takrenner montert på den opprinnelige delen av boligen

2005:

- Ny kjøkkeninnredning fra JKE design montert av firma, samt lagt ståldrager i tak mellom gang og kjøkken
- Lagt fliser på gulv i entré, gang og kjøkken
- Oppgradert deler av det elektriske anlegget i forbindelse med utskifting av kjøkken, utført av Ringsaker Elektro

2002:

- Oppgradert det elektriske anlegget med nytt sikringskap, nytt strøminntak samt nye ledninger og kontakter, utført av Ringsaker Elektro

Ukjent årstall:

- Oppført tilbygg med gang og frittstående garasje
- Innredet vaskerom i kjellermur

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

Ukjent årstall:

- Fjernet eldre takvindu og lagt nytt taktekke på boligen

Bebyggelse

Eneboligen går over 2,5 etasjer med kjeller og garasje på 34 m² med to biloppstillingsplasser.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 909.9 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 909,9 m². Tomten er flat og opparbeidet med plen og beplantning, samt gruset gårds plass. Eiendommen ligger i et flomutsatt område. Grensene er nøyaktig oppmålt ved kart- og delingsforretning i 2002, og alle grensepunkter er markert med offentlig godkjente grensemerker.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 3 290 000,-

Omkostninger Kr 83 590,-

Totalpris inkl. omk. Kr 3 373 590,-

Kjøpsomkostninger

Kr 3 290 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 82 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 83 340 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 101 240 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 18 917 pr 2025

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige

kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann og avløp: kr 14 124,-
- Renovasjon: kr 4 200,-
- Feiegebyr: kr 593,-
- Eiendomsskatt: kr 4 128,-

Totalt: kr 23 045,-

Eiendomsskatt

Kr 4 128 pr 2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 820 253 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 3 281 012 for år 2024

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1949, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg av inngangspartiet datert 21.03.1984. For garasjen foreligger det godkjente tegninger fra 1975, mens tilstandsrapport og matrikelbrev angir at dagens garasje er oppført og tatt i bruk i 1995. Det er ikke utstedt ferdigattest for disse tiltakene. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at terrasse mot vest og terrasse mot nord foran inngangspartiet (oppført 2014) er byggemeldt. Oppføring av terrasser av en viss størrelse og høyde over terreng kan være søknadspliktig.

Det foreligger ikke byggetegninger fra byggeåret 1949 for den opprinnelige delen av boligen i kommunens arkiv. De tilgjengelige tegningene omfatter kun tilbygget fra 1984, hvor eksisterende stue og kjøkken i 1. etasje er inntegnet for å vise eksisterende forhold. Ved sammenligning av tegningene mot dagens bruk av 1. etasje er rominndelingen forandret, og det fremgår at bærende konstruksjoner mellom kjøkken og gang er endret. Inngrep i bærende konstruksjoner er normalt søknadspliktig. Som følge av manglende originale byggetegninger foreligger det ikke et fullstendig referansegrunnlag for å kontrollere eventuelle avvik i rominndelingen i boligens øvrige etasjer.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2032 (plan-ID 3407 KP2020-2032), vedtatt 29.10.2020. Arealbruken er i planen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av en infrastrukturene med krav vedrørende infrastruktur. Innenfor konsesjonsområdet (H410) for fjernvarmeanlegg skal alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m² som gjennomgår en hovedombygging, bli tilknyttet fjernvarmeanlegget. Det er unntak for bygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus eller lavenergiklasse.

Eiendommen berøres av en faresone for flom. Innenfor fareområdet skal bygninger, installasjoner og anlegg planlegges og utformes slik at de kan tåle relevant flomhøyde pluss sikkerhetsmargin uten vesentlige skader, jf. sikkerhetsklassene mot flom i byggt teknisk forskrift. Før kommunen kan gi tillatelse for nye tiltak innenfor flomsoneområdene skal det være dokumentert at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon er ivaretatt.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggt teknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Gjentakintervallet er klassifisert som 'Nesten aldri'.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med fare eller aktsomhet, det vil si fare eller potensiell risiko for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak som for eksempel terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag, og av arealplanen fremkommer

byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag, se www.nve.no for mer informasjon. Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare eller aktsomhet, det vil si fare eller potensiell risiko for ras- og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på eiendommen (Gnr. 69, Bnr. 808):

2002/4930-2/19 24.06.2002 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Eiendommen er underlagt bygningslovens bestemmelser og skal bebygges villamessig. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter regulerings- og byggevedtekter, avgi grunn til halv gatebredde uten erstatning, og inngjerde tomten samt støpe forstøtningsmur mot gate ved kommunens forlangende. Gjøvik kommune har rett til å nedgrave og føre vann-, kloakk- og lysledninger over eiendommen, samt uhindret adgang for ettersyn og vedlikehold, uten erstatning. Overdragelse av ubebygget tomt krever samtykke fra ordføreren.

Heftelser på hovedbølet (Gnr. 69, Bnr. 6):

1909/900208-1/19 02.08.1909 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3407 GNR: 69 BNR: 64
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1924/900313-1/19 07.01.1924 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3407 GNR: 69 BNR: 150
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1926/900128-1/19 02.06.1926 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1929/901000-1/19 27.05.1929 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3407 GNR: 69 BNR: 177
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3407 GNR: 69 BNR: 178
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1935/900325-1/19 15.04.1935 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3407 GNR: 69 BNR: 205
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/2132-1/19 12.08.1939 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0502 GNR: 69 BNR: 231
Erklæringen påhefter eiendommen Myrli gnr. 69 bnr. 231 en klausul om at eiendommen ikke skal bebygges høyere enn med 1 ½etasjes hus.

1948/990043-1/19 14.09.1948 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Vardal komm. kraftforsyning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/990007-2/19 24.02.1949 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver
Vardal kommunale kraftforsyning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/990053-1/19 04.07.1960 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Vardal kommunale kraftforsyning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kunngjøringen gjelder montering av elektriske kraftledninger, inkludert en 1.426 km lang 10-kv.-linje som strekker seg over flere eiendommer, inkludert gnr. 69, bnr. 6. Eiere eller rettighetshavere i ledningen har rett til å nytte den grunn som er nødvendig for ledningen og transformatorene.

Megler har bestilt kopi av alle servituttene som er tinglyst på eiendommen, men fått beskjed om at servituttene tgl. 1909, 1924, 1926, 1929, 1949 og 1949 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servituttene, dvs. hvilken betydning den får for denne eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes i hovedsak med strøm, vedfyring og varmepumpe. Varmefordeling skjer via panelovner og gulvvarme. Det er gulvvarme på bad, vaskerom, entré, gang og kjøkken. I stuen er det en luft-luft varmepumpe fra 2016. Eiendommen har også peisovn for vedfyring.

Det er en anmerkning fra tilsynet datert 11.03.2025 0 som gjelder sot i bunn av skorstein som må fjernes. Slukkeutstyr service eller anskaffe nytt. Siste dato for feiing 29.06.2023.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømvatlen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

E.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Takstcon v/ Sindre

sindre@takstcon.no

459 64 141

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 02.06.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Walheim AS, Gjøvik

Beskrivelse av arbeidet: Gammelt bad ble revet. Alt arbeid med badet ble koordinert av Walheim AS (snekkerfirma, Gjøvik). Snekkerarbeid: Walheim AS, membraner og flislegging: T. Wainwright (flisleggerbedrift, Gjøvik), strøm: Alfa elektro, rør og baderomsinnledning: Jan Olav Huuse AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt ny membran, tettesjikt og nytt sluk.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Av tidligere eier er det fjernet et takvindu grunnet lekkasje. Tidligere eier la etter dette nytt tak. Usikker på årstall på taktekking. Salgsoppgave fra 2002 kan overlevere ny eier av megler da han har fått denne. Hadde kontroll av sopp /råte ved overtakelse i 2002, ingen feil funnet da. Det ble av tidligere eier oppgitt at det hadde vært noe fuktgjennomslag på et mindre område på kjellervegg (mot Hunndalen sentrum) mens de bodde der. Det er et mørkt område på muren på dette stedet, men tørt. Førrige eier satte inn "blåseisolasjon". All panel på huset ble byttet i 2014 (Walheim AS), unntak tilbygg gang. Gammel panel var fra byggeåret og dermed slitt. Har byttet tre korte panelbord ute over vindu i gang våren 2026 grunnet begynnende råte. Har byttet vindskier på garasje våren 2026 da de var svært slitt. Nye toppbord er i impregnert tre og må

tørke et år før de males. Det er en større sprekke i betong i garasje. Denne var der ved overtakelse i 2002. Ikke økt i størrelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Walheim AS

Beskrivelse av arbeidet: Tak ble byttet av tidligere eier. Usikker på årstall. Det ble fjernet all gammel panel fra byggeåret og lagt ny vindsperre og panel i 2014 på hele huset med unntak av tilbygg gang Gammel terrasse ble revet og ny satt opp på eksisterende fundament. Alle vinduer, samt terassedør med unntak av kjellervinduer ble byttet i 2014. Takrenner på huset (unntatt tilbygg gang) ble også byttet av firma i 2014.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja.

Kjellervinduer er fra byggeåret og bør byttes. De er hele, noe fuktflekker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja.

Tidligere eier opplyste ved salg / overtakelse i 2002 at det hadde vært fuktgjennomslag på et mindre område på kjellervegg mot Hunndalen sentrum. Dette er synlig da det er et mørkere (men tørt) område på kjellermuren. Bilde fremkommer av takstrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

I forbindelse med uværet "Hans" i 2023 kom det vann i samtlige kjellere i området grunnet oversvømmelse fra bekker på oversiden av hovedveien. Det kom ca 20 cm vann inn i kjelleren hos meg. Vannet trakk seg tilbake via sluk i løpet av en time. Jeg tok kontakt med mitt forsikringsselskap med en gang jeg oppdaget vann i kjelleren. Gjennom forsikringsselskapet fikk jeg hjelp fra Belfor (firma) i løpet av tre timer. Resterende vann ble sugd opp, det ble sprayet med desinfeksjon og satt inn tørkevitte i løpet av et noen timer. Tørkevitte ble stående til kjelleren var tørr. Vegg i vaskerom ble revet og gjenoppbygget av Belfor via mitt forsikringsselskap. Det ble lagt baderomsplater på vegg og belegg på gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Belfor
Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse over.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Gjøvik kommune

Beskrivelse av arbeidet: Det ble vinteren 2022 / 2023 ble det gravd og lagt nytt vann og avløp i hele gata hvor huset ligger. Det ble da lagt nytt vann og avløp inn i huset. Dette arbeidet ble utført av Gjøvik kommune. Rørlegger fra kommunen satte også inn ny stoppekran inne i forbindelse med dette arbeidet.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Husker ikke firmanavn på firma som installerte denne.

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe ble installert i 2016. Har avtale for fast kontroll av denne hos Keli. Siste kontroll var i 2025.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja.

Det er sprekk i innvendige løse ovnplater på ildsted. Disse har ikke blitt byttet da ildsted ikke har vært i bruk senere år. Hadde tilsyn av fyringsanlegg (Gjøvik komm) mars 2025. Ingen feil påpekt, og nytt tilsyn satt opp i 2029.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Ringsaker Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap, samt lagt opp en del nye ledninger / kontakter / brytere i forbindelse med oppussing. Nytt strøminntak.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Ringsaker Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Noe nytt elanlegg i forbindelse med bytte av kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Elektriker`n Ringsaker

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til elbil / lader i garasje. De papirer som foreligger på el-anlegg ligger i mappe i sikringsskap og kan overtas av ny eier.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Alfa Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alt elektrisk på bad / wc i forbindelse med oppussing av dette. Nye kontakter og spotter på terrasse i forbindelse med bygging av ny terrasse.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Det ble satt opp tilbygg / gang av tidligere eier. Denne er ikke endret etter at den ble bygget med unntak av at begge vinduer i gangen er skiftet, innvendig gulv og vegger er fornyet. Det er satt opp garasje av tidligere eier. Denne er ikke endret. Tidligere eier bygget terrasse. Denne ble revet i 2014 og ny terrasse ble satt opp på eksisterende fundament. Størrelsen er lik. I forbindelse med oppussing / bytte av kjøkken i 2005 ble det lagt ståldrager i tak mellom gang og kjøkken. Dette ble gjort av snekker / firma. Kjøkkenet er montert og kjøpt fra Kjøkkenhuset Gjøvik (kjøkkenmodellen er fra JKE design). Hvitevarer er fra samme år som kjøkkenet ble byttet, men oppvaskmaskin er fra 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Tilbygg / gang og terasse gjort av tidligere eier fremgår av tegninger innhentet fra kommunen som fulgte med huset ved kjøp.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Tidligere eier laget vaskerom i et rom i kjeller. Usikker på når dette ble gjort.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja.

Flom som beskrevet over i forbindelse med uværet "Hans" i 2023.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Sprekk i betong i garasjergulv. Denne var der ved kjøp av huset i 2002. Uendret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Telenor

Beskrivelse av arbeidet: Fiberkabel.

Eier

Eier

Anne-Lise Holmen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert

og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi

begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele

kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger fra kr 3500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900/19 900
Markedspakke kr 20 900/21 900/22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger

- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Andreas Ellingsen V/EFKT
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EiendomsMeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Jonas Andreassen

EiendomsMegler

jonas.andreassen@em1ostlandet.no

Tlf: 905 18 496

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Enebolig med utvendig kledning, vindtetting og de fleste vinduer skiftet i 2014.



Velkommen til Nedre Holmen Veg 15! Foto: Andreas Ellingsen V/EFKT



Eiendommen har en opparbeidet tomt og en dobbelgarasje med innlagt strøm og elbillader.



Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord.



Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt, overbygget terrasse.



En peisovn gir ekstra varme og hygge på kalde dager.



Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir en god romfølelse i første etasje.



Effektiv oppvarming med en luft-til-luft-varmepumpe installert i 2016.



Kjøkkeninnredning fra 2005 med flislagt gulv og plass til en liten spise plass.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og koketopp. Oppvaskmaskinen er fra 2023.



Godt med skap- og benkeplass, samt belysning over arbeidsflatene.



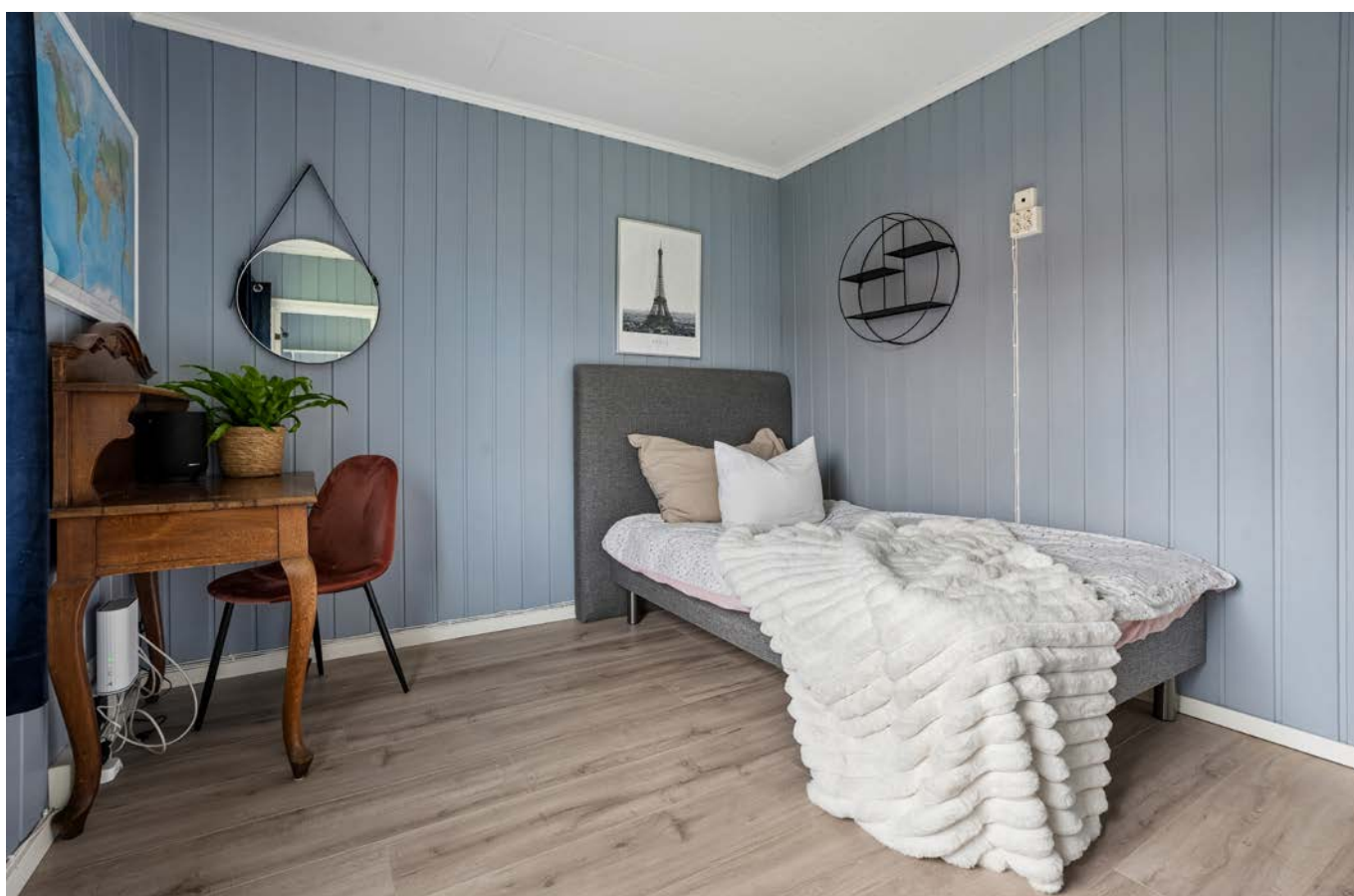
Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er, som resten av etasjen, malt i 2018.



Alle soverommene fikk nytt gulv i 2018 og har panel på veggene.



Det tredje soverommet kan også fint brukes som kontor eller TV-stue.



Rommet har plass til seng og skrivepult, med vinduer fra 2014.



Gang i andre etasje som binder sammen soverommene, badet og toalettrommet.



Badet ble oppgradert i 2014 og har fliser på gulv og vegger.



Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap og har varme i gulvet.



Mekanisk avtrekk sikrer god ventilasjon på badet.



Praktisk, separat toalettrom i andre etasje med servant og gulvmontert toalett.



Den overbygde terrassen har god plass til utemøbler og har direkte adkomst fra stuen.



Her kan man nyte lange kvelder, godt skjermet for vær og vind.



Terrassen er bygget i treverk og rammer inn uteplassen.



En romslig og sosial sone for måltider utendørs.



Detaljer fra den hyggelige uteplassen ved stuen.



Stor, flat tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning.



Hagen gir rikelig med plass for lek og aktiviteter for hele familien.



Dobbelgarasje fra 1995 med leddporter i tre, hvorav den ene har portåpner.

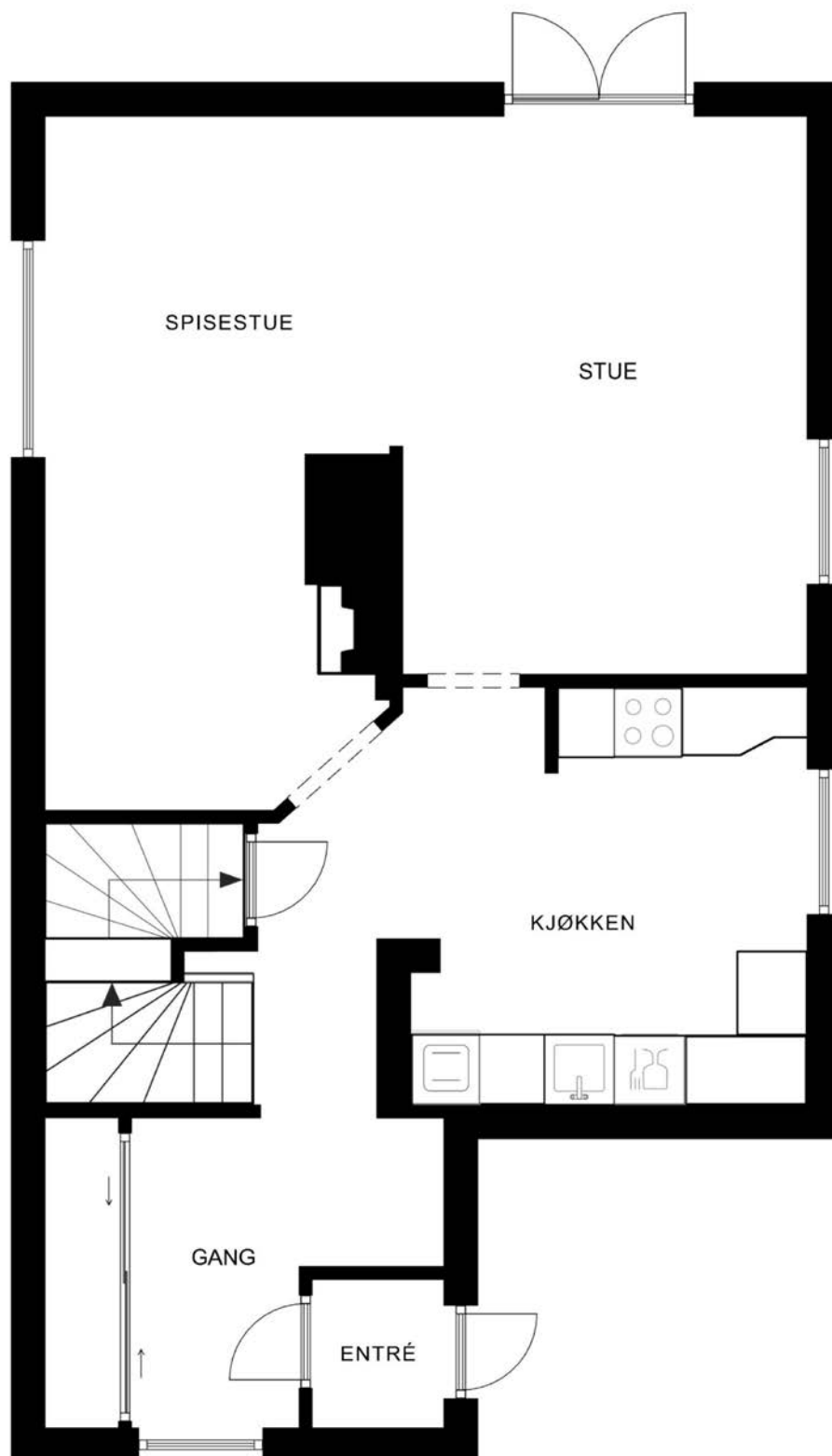


Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort gangavstand til bussholdeplass.



Eiendommen er teknisk oppgradert med nye utvendige vann- og avløpsrør i 2023.

Plantegning

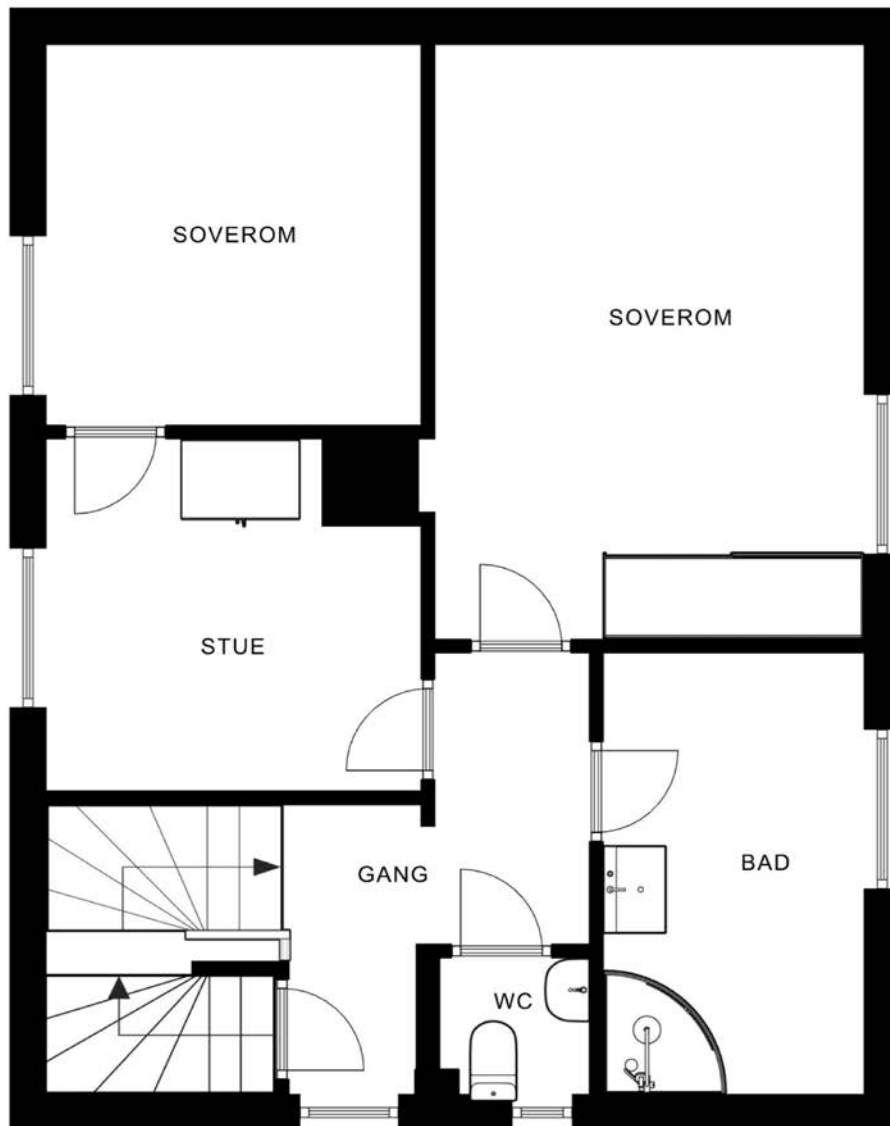


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

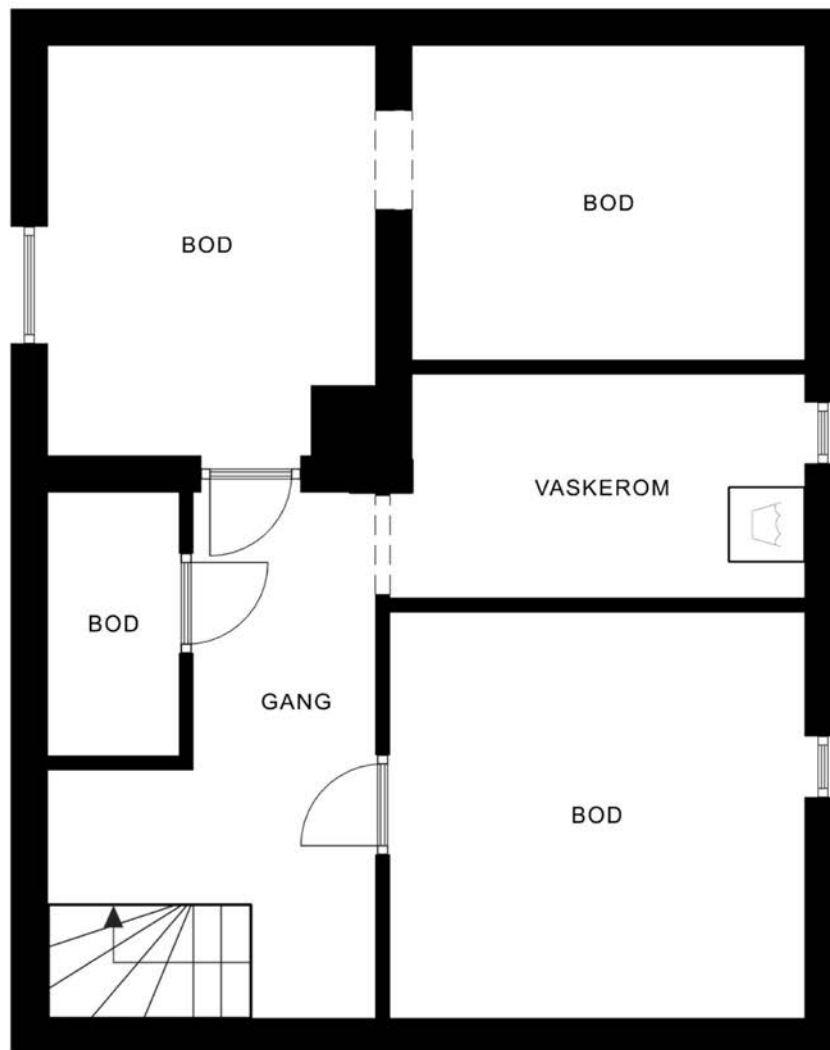


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Plantegning

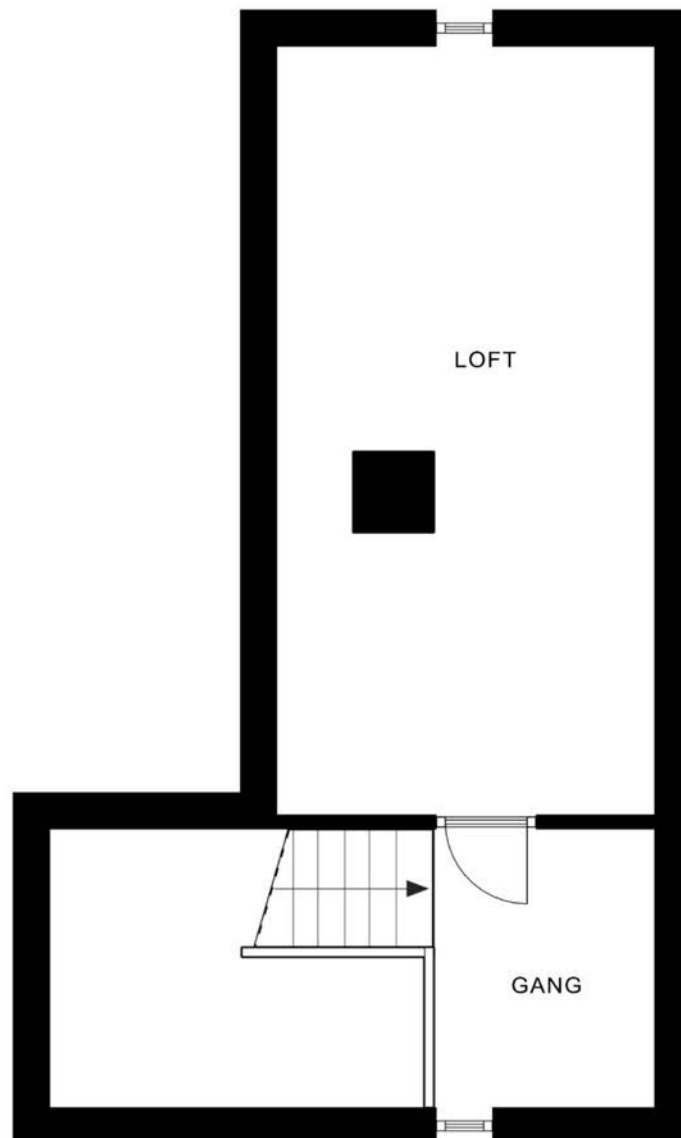


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

NEDRE HOLMEN VEG 15

Nabolaget Brusveen/Holmen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Holmen Linje 419	1 min 0.1 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	7 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

SKOLER

Blomhaug skole (1-7 kl.) 293 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Gjøvikregionen International School (1...) 183 elever, 10 klasser	20 min 1.7 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	6 min 2.4 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	6 min 0.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	6 min 3.4 km
Raufoss videregående skole 450 elever	16 min 10.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Kallerud vest Rv4 Gjøvik	11 min
Rema 1000 Hunndalen	12 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



KVALITET PÅ SKOLENE

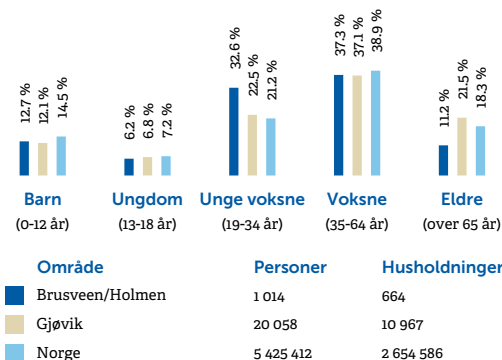
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Misjonshusets barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.6 km
Hundremeterskogen barnehage (0-5 år) 45 barn	14 min 1.2 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 54 barn	15 min 1.3 km



DAGLIGVARE

Kiwi Hunndalen	8 min
Coop Extra Kallerud	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



-  1. Egen bil
-  2. Buss

 STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100

 TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 87/100

 KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 86/100

SPORT

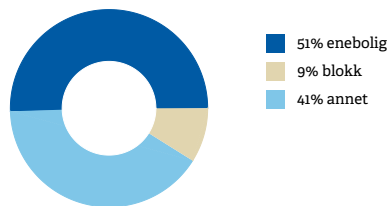
 Hunndalen sandvolleyballbane 2 min 
Sandvolleyball 0.2 km

 Undervarme kunstgress, Vardal idret... 4 min 
Fotball 0.3 km

 MOVA Gjøvik sentrum 5 min 

 Basic Gym 5 min 

BOLIGMASSE

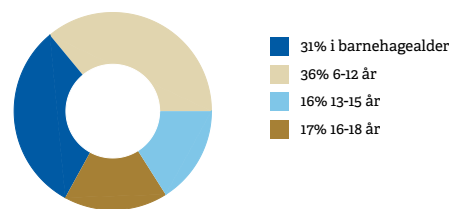


VARER/TJENESTER

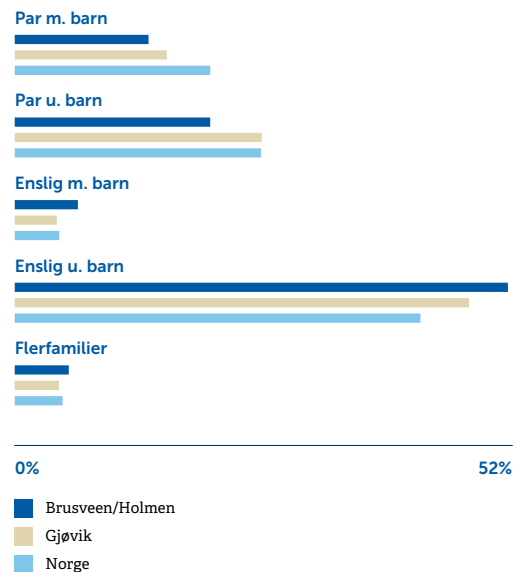
 CC Gjøvik 7 min 

 Hunndalen Apotek 11 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

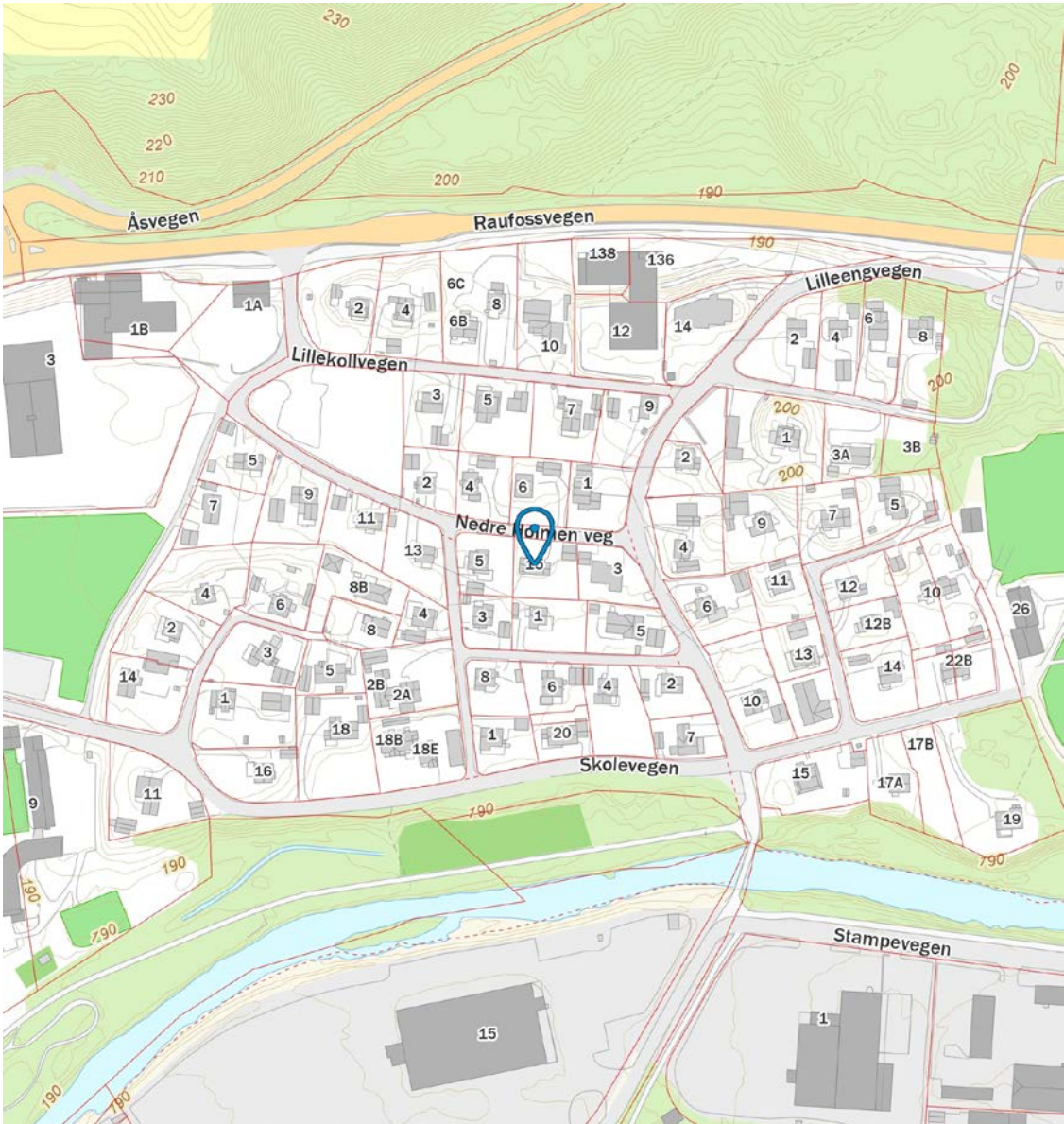
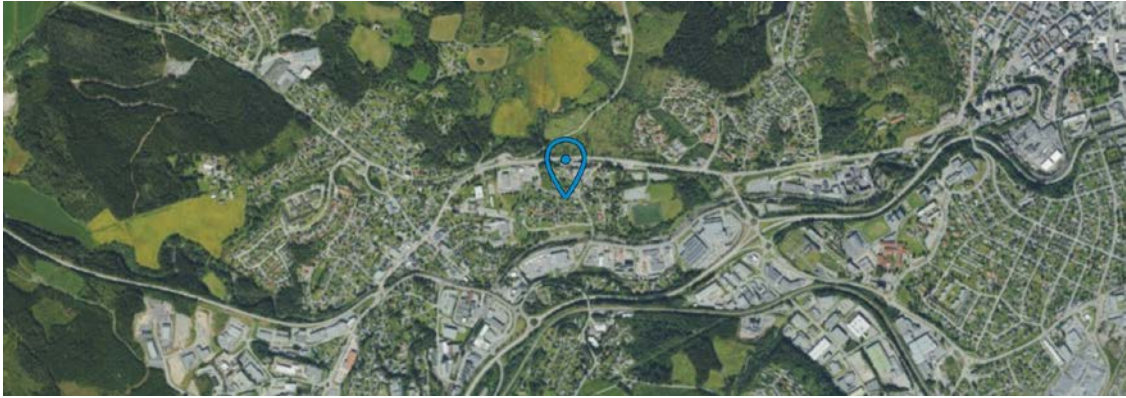


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separett	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nedre Holmen veg 15 , 2827 HUNNDALEN

 GJØVIK kommune

 gnr. 69, bnr. 808

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 14333-2461

Eiendomsverdi ref nr: BN8545

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



 TAKSTCON



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

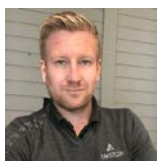
Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendingslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Innlandet takstservice AS – 929 589 785

Sindre Illøkken

Sindre Illøkken Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takstcon.no

459 64 141



NITO

 TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssviikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsførhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen er beliggende sentralt i Hunndalen med gangavstand til butikker, skole og barnehage. Gode offentlig kommunikasjonsmuligheter til Gjøvik sentrum med buss.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn i store deler av kjelleren, ett rom med stein/jordgulv. Grunnmur i sparesteinsbetong hvor det stedvis er treull på innsiden. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende og stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med metallplater og asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer, ytterdør og balkongdør med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass i kjeller.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 173 m² over 2½ etasje med kjeller.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue.

Terrasse mot nord foran inngangspartiet.

Garasje med to biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra 1949.

Inngangspartiet er tilbygget i 1984.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energijattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 909,9 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1949

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Fliser. Malt strie. Baderomsplater. Mur puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Fliser. Gulvbelegg. Betonggulv.

Pipe i teglstein. Peisovn.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører. Glassfelt i en dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Våtrommet er oppgradert i 2014. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Vaskerom: Våtrommet har nye overflater fra 2023, men sluk og gulvvarme er ikke fornyet. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrrert komfyr, koketopp og kjøleskap. Plass til frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon via aktiv lufting med vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlige innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern. Plast.

Luft-luft varmepumpe fra 2016 er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1995 er plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
 - Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.
- Det er kun mottatt plantegning for 1. etasje. Rominndeling har blitt forandret og bærende konstruksjoner har blitt endret mellom kjøkken og gang.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

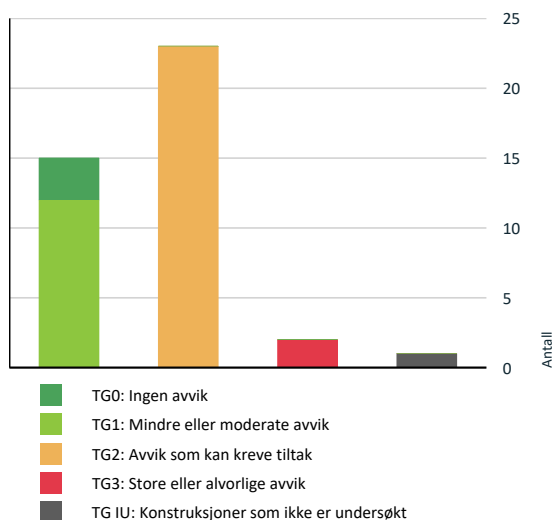
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

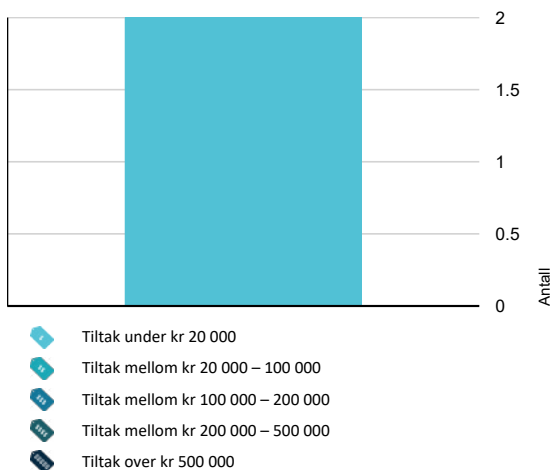
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringdagen.

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningen er 77 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen/> for ytterligere informasjon.

Mange boliger i dag bruker unødvendig mye energi, noe som fører til høye strømreregninger og et dårlig innneklima. Gamle vinduer, dårlig isolasjon, og ineffektive varmesystemer kan gjøre at mye av varmen går til spille. Dette betyr at du betaler for mer energi enn det du faktisk trenger – samtidig som du bidrar til unødvendige klimagassutslipp.

Med en profesjonell energivurdering og skreddersydd tiltaksplan kan du identifisere hvor boligen din lekker energi, og få råd om de mest kostnadseffektive løsningene. Det handler om å investere smart – slik at du får mest mulig tilbake for hver krone du bruker.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2003	Modernisering	Ny panel på alle soverom. Egeninnsats.
2003	Modernisering	Ny himling i det største soverommet. Egeninnsats.
2005	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Montert av firma.
2005	Modernisering	Lagt fliser på gulv i entre, gang og kjøkken i 1. etasje. Egeninnsats av fagmann.
2014	Modernisering	Nye takrenner på opprinnelig del. Utført av firma.
2014	Modernisering	Ny utvendig kledning og vindtetting på opprinnelig del. Utført av firma.
2014	Modernisering	Bygget terrasse med trapp foran inngangspartiet. Egeninnsats.
2016	Modernisering	Installert varmepumpe. Utført av firma.
2018	Modernisering	Malt de fleste overflater i 2. etasje. Egeninnsats.
2018	Modernisering	Nytt gulv på soverom og gang i 2. etasje. Egeninnsats.
2018	Modernisering	Lagt strøm til garasje og montert elbillader. Utført av firma.
2023	Modernisering	Ny oppvaskmaskin. Egeninnsats.
2023	Modernisering	Nye utvendige vann- og avløpsrør. Ny stoppekran både inne og ute. Utført av firma.
2026	Modernisering	Malt trapp, vegger og himling i trapperom. Egeninnsats.
2026	Modernisering	Malt terrasser, rekkverk og trapper. Egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater og asfaltshingel.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS-krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd.
- Gjennomføringer i denne taktekkningen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for slitasje, punktvis skader og behov for vedlikehold eller utskifting i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner.

- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkningen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.
- Det mangler snøfanger på hele takflatene.
- Manglende nedløp.
- Frostsprengt takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

- Bøyd takrenne vil medføre feil fall i renne, noe som kan medføre motfall og at vann ikke ledes til nedløp. Bøyde/deformerte renner må utbedres.
- Dagens krav til snøfangere: Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.
- Manglende nedløp gjør at takvann ledes ukontrollert ned mot terreng og fundamenter. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på yttervegger, fundamenter og terreng, og kan bidra til misfarging, frostsprengning, setningsskader eller fuktinntrenging i kjeller og krypkonstruksjoner.

Det anbefales å etablere komplette takrenner og nedløp for å sikre kontrollert avrenning fra taket. Nedløp bør føres bort fra grunnmuren via rør eller utkast som leder vannet til terreng med god fall eller til dreneringssystem. Tiltaket bør gjennomføres for å redusere fuktbelastning og forebygge skader på fasade og grunnkonstruksjoner.

- Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.
- Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.

102 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Selgers opplysning: I 2014 ble det fjernet all gammel panel fra byggeåret og lagt ny vindsperre og ny panel på hele huset med unntak av på tilbygg og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
 - Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
 - Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.

102 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufterventiler i gavl og raft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loft og lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep. Skråhimling har begrenset lufting.
- Isolasjon dekker lufting mot raft/takfot.
- Det er registrert misfarging/ på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.
- Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølast), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølast vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
- Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting.
- Isolasjonen bør fordeles bedre for å opprettholde luftespalten i overgang mellom tak og vegg. Begrenset/ikke lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak.
- Lufting av loft bør forbedres. Sjekk dampsperran for punkteringer/utettheter mellom loft og underliggende etasje. Spesielt ifm. gjennomføringer som f.eks pipe, ventilasjonskanaler og lufting. Eventuelle punkteringer/utettheter i dampsperran må tettes. Loftsluker må også være tette. Sjekk pakninger for eventuelle skader/utettheter. Konstruksjon kan over tid bli skadet og kostnader kan påløpe dersom takkonstruksjon ikke er tilstrekkelig luftet og eventuelle årsak til misfarge ikke blir avklart. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Isolasjon dekker lufting mot raft/takfot.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i 1. - og 2. etasje.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
- Værslitte vinduer.
- Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold.
- Vedlikehold/ utskiftninger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.



Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass av eldre alder.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på ytterdør er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på døren tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden døren fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dør med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 90 cm.

Terrasse mot nord foran inngangspartiet. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.
- Det er ikke montert rekkverk på terrasse. Det er krav til rekkverk for terrasser som ligger 50 cm over terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.
- Ved manglende rekkverk øker risikoen for fallulykker og personskader, og løsningen oppfyller ikke gjeldende krav til brukssikkerhet. Det anbefales å montere rekkverk i samsvar med gjeldende forskriftskrav til høyde og utførelse.
- Kostnadsestimat er satt utfra at det må monteres rekkverk for terrasse ved inngangspartiet for å lukket TG 3 avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke montert rekkverk på terrassen.

TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapper i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Det er ikke montert rekkverk på trappene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift.

• Kostnadsestimat er satt utfra at det må monteres rekkverk for trappene for å lukket TG 3 avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke montert rekkverk på trappen.



Det er ikke montert rekkverk på trappen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Fliser. Malt strie. Baderomsplater. Mur puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Fliser. Gulvbelegg. Betonggulv.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 17 mm.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i loft eller kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig.

Tilstandsrapport

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.
- Knirk er registrert.
- Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller. Lav høyde mellom bjelkelag og terreng, dette kan gi økt risiko for skade.
- Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter.
- Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.
- Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført.

Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen.

- Mindre riss og overflatesprekker i eldre betonggulv er vanlig og skyldes typisk svinn, temperaturbevegelser og naturlig aldring. Slike riss har normalt ingen konstruktiv betydning og påvirker i liten grad gulvets bæreevne eller funksjon. De kan imidlertid gi noe ujevnhet i overflater og i enkelte tilfeller bidra til økt støvutvikling.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Dersom rissene utvikler seg, eller dersom gulvet skal overflatebehandles eller påføres nye belegg, kan lokal utbedring eller avretting vurderes. Videre oppfølging anbefales kun ved synlig progresjon.

10.2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Peisovn.

- Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rennemerker på pipe/ sotluke.
- Det er sprekker i ildfast stein innvendig på ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling.
- Ildfaste plater må skiftes for å unngå at overflater på ildsted og omgivelser blir for varme.

Tilstandsrapport



Rennemerker under feiluke på loftet.



Rennemerker på sotluke i kjeller-

102 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur, med unntak av på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.
- Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.
- Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.
- Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå på vaskerommet er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- De innvendig utforede veggene og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan høpe seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

- Saltutslag/avskalling/fuktskjolder indikerer fuktinntrenging, som over tid kan føre til nedbrytning av overflater, redusert materialstyrke og økt risiko for mugg- og råteskader. Dette kan gi dårligere innklima. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.
- Bygningen har en gammel grunnmur/ kjeller uten diffusjonssperre under fundamenter. Det må derfor påregnes fuktoppsug fra grunnen og kjelleren kan derfor være vanskelig å få helt tørr selv om det dreneres på nytt. Kjelleren egner seg derfor ikke til innredning annet enn dagens bruk uten å gjøre omfattende tiltak.



Saltutslag og fuktmerker på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.



Jord-/steingrunn i ene rommet i kjelleren.

Tilstandsrapport

10.1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Ringmur med kryprom under tilbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Manglende adkomst gjør det umulig å vurdere krypkjelleren / blindrommet innvendig. Risikoen for fuktinnslag og kondensproblematikk innebærer at tilstanden kan være vesentlig dårligere enn antatt. Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst og gjennomføre en grundig undersøkelse av krypkjelleren / blindrommet. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig.



Ringmur med kryprom under tilbygget inngangsparti. Ingen inspeksjonsmulighet til kryperommet.

10.2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

- Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til opptrinn i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

- Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1.- og 2. etasje mangler håndløper på vegg.



Trapp til kjeller mangler håndløper på vegg, og har større åpning enn dagens krav mellom opptrinn.

1.02 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører. Glassfelt i en dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

1.01 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Selgers opplysning: Varme i gulv på badet og vaskerommet- samt i entre, gang og kjøkken.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppgradert i 2014. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2014

2. ETASJE > BAD

1.01 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panel i himling.

2. ETASJE > BAD

1 og 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

2. ETASJE > BAD

1 og 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislågte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvis svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorison, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater.

2. ETASJE > BAD

IG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på sanitærutstyr/ innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak for utskifting av sanitærutstyr og innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.



Tettelister på dusjkabinett er løse.

2. ETASJE > BAD

IG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

IG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Hull tatt i vegg i gang bak servant. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som

Tilstandsrapport

konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet har nye overflater fra 2023, men sluk og gulvvarme er ikke fornyet. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivarettatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Formpresset panel i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg. Gulvvarme.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet. Baderomsplater er våtrommets tettesjikt på veggene.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved fuktmåling inn i konstruksjonen, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1.01 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp og kjøleskap. Plass til frittstående oppvaskmaskin.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

1.02 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon via aktiv lufting med vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere innneklima over tid.

Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Innvendige vannrør av varierende alder.

Selgers opplysning: Alle innvendige vannrør er fra 2002 og nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert. Rørføringen er plassert slik at en eventuell lekkasje kan gi direkte vannskade på omkringliggende konstruksjoner.
- I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anbefaler å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje.
- Det bør monteres tettehylse mellom vannrør og ytterør for rør-i-rør system. Dersom det oppstår vannlekkasje på vannrøret føres ikke lekkasjevann til fordelerskap, noe som kan føre til vannskade.

Tilstandsrapport



Innendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.



Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert.



I kjøkkenskåp er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern. Plast.

Selgers opplysning: Alle innvendige avløpsrør er fra 2002 og nyere, med unntak av nederste del av støpejernsrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for enkelte avløpsrør er oppnådd. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømmning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Nederste del av støpejernsrør i kjeller er som fra byggeåret.

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

102 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2016 er plassert i stue.

Årstell: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid eller mer, er oppnådd på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ny varmepumpe installeres.



Viktig å lede vann fra varmepumpen bort fra grunnmuren.

102 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1995 er plassert i kjeller.

Årstell: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Kontroller forholdet/ avviket med elektriker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.
- En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bereder skiftes.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje.

Punkt nummer 1-6 er besvart av eier og er ikke takstingenørens vurdering.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist 6 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja • Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

• Et strømanlegg som ikke tilfredsstillers forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.



El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapet er plassert i gang i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong. Innvendig er grunnmur isolert med treull.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Selgers opplysning: Det ble vinteren 2022 / 2023 gravd og lagt nytt vann og avløp i hele gata hvor huset ligger. Det ble da lagt nytt vann og avløp inn i huset. Dette arbeidet ble utført av Gjøvik kommune. Rørlegger fra kommunen satte også inn ny stoppekran inne i forbindelse med dette arbeidet.

Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200

Tilstandsrapport

Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>.

- Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstillt krav til branntekniske forhold.
- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.
- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).
- Boligen skal ha godkjent håndslukker eller fast slokkeanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Radon: Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m³.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/173 m²

Enebolig: 5 Bod, 2 Trapperom, 3 Gang, Bad, Toalettrom, 3 Soverom, Entré, Stue, Kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

Nedre Holmen veg 15 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 69 - Bnr 808
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Småvegen 7 ,2827 HUNNDALEN 116 m ² 1934 4 sov	21-01-2026	4 490 000	4 400 000		4 400 000	37 931
2 Tegnestiften 22 ,2821 GJØVIK 110 m ² 1998 3 sov	25-02-2026	3 790 000	3 790 000		3 790 000	34 455
3 Midtre Nygards veg 5 ,2827 HUNNDALEN 137 m ² 1965 3 sov	15-06-2025	3 500 000	3 500 000		3 500 000	22 293
4 Øvre Nygards veg 6 ,2827 HUNNDALEN 147 m ² 1956 3 sov	12-05-2026	2 790 000	3 050 000		3 050 000	20 748
5 Bindestreken 3 ,2827 HUNNDALEN 123 m ² 1950 3 sov	13-08-2025	3 650 000	3 550 000		3 550 000	20 170
6 Nygardsbakken 7 ,2827 HUNNDALEN 184 m ² 1927 2 sov	01-02-2026	3 990 000	3 650 000		3 650 000	19 837
7 Snarvegen 8 ,2827 HUNNDALEN 112 m ² 1950 2 sov	23-01-2025	2 900 000	2 850 000		2 850 000	16 667
8 Raufossvegen 224 ,2827 HUNNDALEN 266 m ² 1984 5 sov	16-03-2026	4 250 000	4 270 000		4 270 000	16 053

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	10 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	25 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 150 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

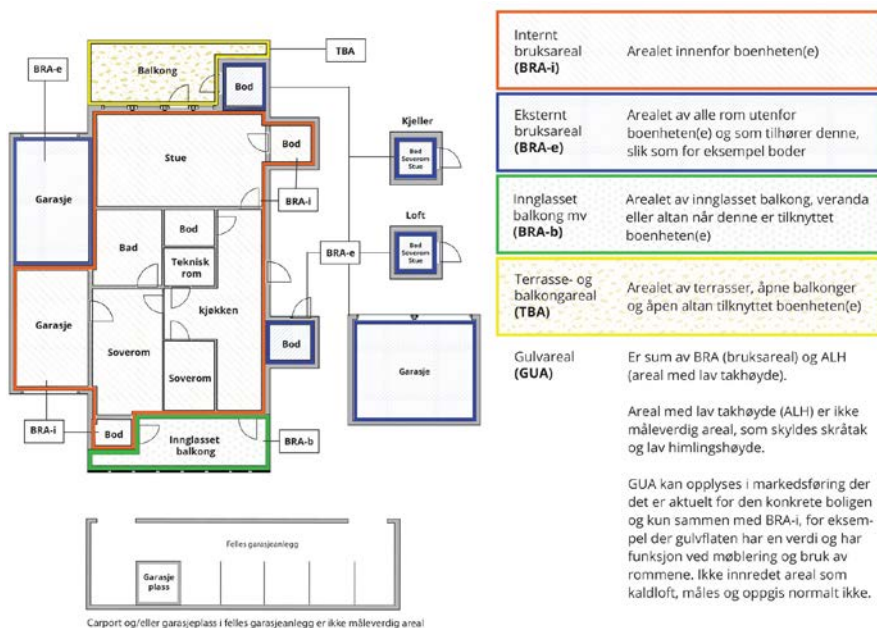
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						23	23
2. etasje	57			57			57
1. etasje	67			67	23		67
Kjeller	49			49			49
SUM	173				23	23	196
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, trapperom		
2. etasje	Gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 180 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 249 cm.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 202 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Terrasse mot vest med adkomst fra stue.

Terrasse mot nord foran inngangspartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

• Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

- Det er kun mottatt plantegning for 1. etasje. Rominndeling har blitt forandret og bærende konstruksjoner har blitt endret mellom kjøkken og gang.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

• Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Sindre Illøkken Eriksen Anne-Lise Holmen	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	69	808		0	909.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Holmen veg 15

Hjemmelshaver

Holmen Anne-Lise

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
KpBestemmelseOmråde.
Krav vedrørende infrastruktur.
Boligbebyggelse - nåværende.
Flomfare.

Om tomten

• Flomutsatt område: Beliggenhet i et flomutsatt område innebærer økt risiko for oversvømmelser ved kraftig nedbør, snøsmelting eller høy vannstand i nærliggende vassdrag. Dette kan medføre skader på bygning, terreng og tekniske installasjoner, samt redusert tilgjengelighet til eiendommen i perioder. Områder som er flomutsatt kan sette begrensninger på oppføring av nye bygninger. Kontroller med planavdeling i angjeldende kommune hvilke begrensninger dette kan medføre.

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om flomfare fra kommunen og NVE, samt vurdere behov for forebyggende tiltak som dreneringsforbedringer og terrengtilpasninger.

Tinglyste/andre forhold

- Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunkart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Energieffektivisering

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsinking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

- Installer et smart strømstyringsystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsbereidere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tork i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1995

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeår er opplyst av rekvirent.

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende og stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plast/folie. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Leddportør av tre, den ene med garasjeportåpner. Innlagt strøm. Elbillader.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.06.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	01.06.2026	Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Rekvirent	01.06.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	22.03.1984	Tegning for tilbygg av inngangsparti.	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapp			Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	02.06.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematurl.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.09.2005	Samsvarserklæring gjelder for retting av feil i rapport. Tilkoblet jording på kjøkken + diverse andre småarbeider.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.12.2016	Samsvarserklæring gjelder for installasjon av ny varmepumpe.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.08.2014	Samsvarserklæring gjelder for sluttkontroll av bad og retting av avvik etter el-kontroll.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.12.2014	Samsvarserklæring gjelder for opplegg til lysbryter og lampe på toalettrom.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.06.2014	Samsvarserklæring gjelder for installasjon på terrasse.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.05.2018	Samsvarserklæring gjelder for ny tilførsel fra 2. etasje til garasje + diverse andre småarbeider.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Holmen, Anne-Lise

03.06.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne-Lise Holmen

Boligen

Nedre Holmen Veg 15
2827 Hunndalen

3407-69/808/0/0

- Boligen ble kjøpt 2002
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6017260202 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Walheim AS, Gjøvik

Beskrivelse av arbeidet: Gammelt bad ble revet. Alt arbeid med badet ble koordinert av Walheim AS (snekkerfirma, Gjøvik). Snekkerarbeid: Walheim AS, membraner og flislegging: T. Wainwright (flisleggerbedrift, Gjøvik), strøm: Alfa elektro, rør og baderomsinnledning: Jan Olav Huuse AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt ny membran, tettesjikt og nytt sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Av tidligere eier er det fjernet et takvindu grunnet lekkasje. Tidligere eier la etter dette nytt tak. Usikker på årstall på takteking. Salgsoppgave fra 2002 kan overlevere ny eier av megler da han har fått denne.

Hadde kontroll av sopp /råte ved overtakelse i 2002, ingen feil funnet da.

Det ble av tidligere eier oppgitt at det hadde vært noe fuktgjennomslag på et mindre område på kjellervegg (mot Hunndalen sentrum) mens de bodde der. Det er et mørkt område på muren på dette stedet, men tørt.

Forrige eier satte inn "blåseisolasjon". All panel på huset ble byttet i 2014 (Walheim AS), unntak tilbygg gang.

Gammel panel var fra byggeåret og dermed slitt.

Har byttet tre korte panelbord ute over vindu i gang våren 2026 grunnet begynnende råte.

Har byttet vindskier på garasje våren 2026 da de var svært slitt. Nye toppbord er i impregnert tre og må tørke et år før de males.

Det er en større sprekk i betong i garasje. Denne var der ved overtakelse i 2002. Ikke økt i størrelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Walheim AS

Beskrivelse av arbeidet: Tak ble byttet av tidligere eier. Usikker på årstall. Det ble fjernet all gammel panel fra byggeåret og lagt ny vindsperre og panel i 2014 på hele huset med unntak av tilbygg gang Gammel terrasse ble revet og ny satt opp på eksisterende fundament. Alle vinduer, samt terassedør med unntak av kjellervinduer ble byttet i 2014. Takrenner på huset (unntatt tilbygg gang) ble også byttet av firma i 2014.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Kjellervinduer er fra byggeåret og bør byttes. De er hele, noe fuktflekker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Tidligere eier opplyste ved salg / overtakelse i 2002 at det hadde vært fuktgjennomslag på et mindre område på kjellervegg mot Hunndalen sentrum. Dette er synlig da det er et mørkere (men tørt) område på kjellermuren. Bilde fremkommer av takstrappport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

I forbindelse med uværet "Hans" i 2023 kom det vann i samtlige kjellere i området grunnet oversvømmelse fra bekker på oversiden av hovedveien. Det kom ca 20 cm vann inn i kjelleren hos meg. Vannet trakk seg tilbake via sluk i løpet av en time. Jeg tok kontakt med mitt forsikringsselskap med en gang jeg oppdaget vann i kjelleren. Gjennom forsikringsselskapet fikk jeg hjelp fra Belfor (firma) i løpet av tre timer. Resterende vann ble sugd opp, det ble sprayet med desinfeksjon og satt inn tørkevitte i løpet av et noen timer. Tørkevitte ble stående til kjelleren var tørr. Vegg i vaskerom ble revet og gjenoppbygget av Belfor via mitt forsikringsselskap. Det ble lagt baderomsplater på vegg og belegget på gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Belfor

Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse over.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Gjøvik kommune

Beskrivelse av arbeidet: Det ble vinteren 2022 / 2023 ble det gravd og lagt nytt vann og avløp i hele gata hvor huset ligger. Det ble da lagt nytt vann og avløp inn i huset. Dette arbeidet ble utført av Gjøvik kommune. Rørlegger fra kommunen satte også inn ny stoppekran inne i forbindelse med dette arbeidet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Husker ikke firmanavn på firma som installerte denne.

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe ble installert i 2016. Har avtale for fast kontroll av denne hos Keli. Siste kontroll var i 2025.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Det er sprekk i innvendige løse ovnplater på ildsted. Disse har ikke blitt byttet da ildsted ikke har vært i bruk senere år.

Hadde tilsyn av fyringsanlegg (Gjøvik komm) mars 2025. Ingen feil påpekt, og nytt tilsyn satt opp i 2029.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Ringsaker Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap, samt lagt opp en del nye ledninger / kontakter / brytere i forbindelse med oppussing. Nytt strøminntak.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Ringsaker Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Noe nytt elanlegg i forbindelse med bytte av kjøkken.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Elektriker`n Ringsaker

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til elbil / lader i garasje. De papirer som foreligger på el-anlegg ligger i mappe i sikringsskap og kan overtas av ny eier.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Alfa Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alt elektrisk på bad / wc i forbindelse med oppussing av dette. Nye kontakter og spotter på terrasse i forbindelse med bygging av ny terrasse.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det ble satt opp tilbygg / gang av tidligere eier. Denne er ikke endret etter at den ble bygget med unntak av at begge vinduer i gangen er skiftet, innvendig gulv og vegger er fornyet.

Det er satt opp garasje av tidligere eier. Denne er ikke endret.

Tidligere eier bygget terrasse. Denne ble revet i 2014 og ny terrasse ble satt opp på eksisterende fundament. Størrelsen er lik.

I forbindelse med oppussing / bytte av kjøkken i 2005 ble det lagt ståldrager i tak mellom gang og kjøkken. Dette ble gjort av snekker / firma. Kjøkkenet er montert og kjøpt fra Kjøkkenhuset Gjøvik (kjøkkenmodellen er fra JKE design). Hvitevarer er fra samme år som kjøkkenet ble byttet, men oppvaskmaskin er fra 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tilbygg / gang og terrasse gjort av tidligere eier fremgår av tegninger innhentet fra kommunen som fulgte med huset ved kjøp.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidligere eier laget vaskerom i et rom i kjeller. Usikker på når dette ble gjort.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Flom som beskrevet over i forbindelse med uværet "Hans" i 2023.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Sprekke i betong i garasjegulv. Denne var der ved kjøp av huset i 2002. Uendret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Telenor

Beskrivelse av arbeidet: Fiberkabel

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 808	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN			
Hj.haver/Fester:	HOLMEN ANNE-LISE, NEDRE HOLMEN VEG 15, 2827 HUNNDALEN			



**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 28/5-2026 Sign:

Målestokk 1:500



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 808	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN					
Hj.haver/Fester:	HOLMEN ANNE-LISE, NEDRE HOLMEN VEG 15, 2827 HUNNDALEN					
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 29/5-2026 Sign:				Målestokk 1:2000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde
Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Ras- og skredfare
Flomfare
Krav vedrørende infrastruktur
Rød sone iht T-1442
Gul sone iht T-1442
Boligbebyggelse - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
Utcoppholdsareal - Nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
Veg - Nåværende
Hovednett for sykkel - Nåværende
Kollektivnett - Nåværende
Parkering - Nåværende
Blå/grønnstruktur - Nåværende
Friområde - Nåværende
Park - Nåværende
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner - Nåværende



GJØVIK KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2020 -2032

Bestemmelser og retningslinjer

Endringer godkjent 14. september 2023



INNHOLDSFORTEGNELSE

DEL 1: GENERELLE BESTEMMELSER.....	6
FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE	6
KAP. 1 RETTSVIRKNING.....	6
§ 1-1 Rettsvirkning.....	6
§ 1-2 Forholdet til kommunedelplaner.....	6
§ 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.....	7
§ 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner.....	9
KAP. 2 PLANKRAV	9
§ 2-1 Plankrav	9
§ 2-2 Unntak fra plankrav	10
KAP. 3 UTBYGGINGSAVTALER.....	11
§ 3-1 Utbyggingsavtaler.....	11
KAP. 4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE TEKNISKE LØSNINGER	11
§ 4-1 Krav til vegger.....	11
§ 4-2 Krav til vannforsyning, avløp og overvannshåndtering.....	12
§ 4-3 Krav til avfallshåndtering.....	13
KAP. 5 REKKEFØLGEKRAV	14
§ 5-1 Rekkefølgekrav for å kunne bygge ut	14
§ 5-2 Rekkefølgekrav til konkrete utbyggingsområder	14
KAP. 6 FORMINGS-, MILJØ- OG FUNKSJONSKRAV	15
§ 6-1 Byggegrenser	15
§ 6-2 Universell utforming	18
§ 6-3 Skilt og reklame.....	19
§ 6-4 Parkering.....	23
§ 6-5 Midlertidig arealbruk	30
§ 6-6 Barn og unge.....	30
§ 6-7 Kriminalitetsforebygging	31
§ 6-8 Folkehelse	31
§ 6-9 Uteoppholdsareal og lekeplasser	31
KAP. 7 MILJØKVALITET, ESTETIKK, OG BYGNINGSVERN.....	37
§ 7-1 Miljøkvalitet	37
§ 7-2 Landskap, bebyggelsesstruktur og utforming av bebyggelse.....	42
§ 7-3 Byform	45
	2

§ 7-4	Bygningsvern og kulturminner.....	46
§ 7-5	Vassdrag og vassdragsnære områder.....	47
§ 7-6	Belysning	48
§ 7-7	Prioritert art.....	49
§ 7-8	Lokalisering av virksomheter - generelt.....	50
§ 7-9	Handel og kjøpesenter	50
KAP. 8	FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I REGULERINGSPLANARBEID.....	52
§ 8-1	Transport og mobilitet.....	52
§ 8-2	Trafikksikkerhet.....	52
§ 8-3	Mobilitetsplan.....	53
DEL II: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL		54
KAP. 9	BEBYGGELSE OG ANLEGG	54
§ 9-1	Tetthet	54
§ 9-2	Bokvalitet og boligsammensetting.....	54
§ 9-3	Boligbebyggelse	55
§ 9-4	Fritidsbebyggelse	60
§ 9-5	Sentrumsformål.....	62
§ 9-6	Forretninger.....	63
§ 9-7	Offentlig eller privat tjenesteyting	63
§ 9-8	Fritids- og turistformål	64
§ 9-9	Råstoffutvinning.....	64
§ 9-10	Næringsbebyggelse	64
§ 9-11	Idrettsanlegg	65
§ 9-12	Grav og urnelund.....	65
§ 9-13	Kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	65
§ 9-14	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - bybebyggelse.....	66
§ 9-15	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - kommunaltekniske anlegg	66
KAP. 10	SAMFERDSELSANLEGG	67
§ 10-1	Hovednett for sykkel.....	67
§ 10-2	Gang og sykkelveg	67
KAP. 11	GRØNNSTRUKTUR.....	67
§ 11-1	Grønnstruktur (G)	67
§ 11-2	Naturområde	68
§ 11-3	Friområde (F).....	68
§ 11-4	Parkområder i sentrum (P).....	68

KAP. 12	FORSVARET	68
§ 12-1	Område for Forsvaret.....	69
KAP. 13	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	69
§ 13-1	Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet	69
§ 13-2	Spredt boligbebyggelse i LNF-område.....	70
§ 13-3	Spredt fritidsbebyggelse i LNF-område.....	71
§ 13-4	Nettstasjoner i LNF-områder.....	72
KAP. 14	BRUK OG VERN AV VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	73
§ 14-1	Generelt om vannforekomster	73
§ 14-2	Generelt for enkelt- og fellesbrygger, båttopplag, bøyer og moringer	73
§ 14-3	Småbåthavn	74
§ 14-4	Fiske	74
§ 14-5	Naturområde.....	74
§ 14-6	Friluftsområde.....	74
DEL III: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	75	
KAP. 15	SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER.....	75
§ 15-1	Støysoner.....	75
§ 15-2	Faresone for flom	75
§ 15-3	Faresone for kraftlinjer - Høyspenningsanlegg	76
§ 15-4	Faresone for skred.....	76
§ 15-5	Sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann	77
§ 15-6	Sikringssone ved Raufoss industripark	77
§ 15-7	Faresone ved ammunisjonsdeponi i Mjøsa	77
KAP. 16	SONE MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR.....	77
§ 16-1	Tilknytningsplikt for fjernvarme.....	77
KAP. 17	BÅNDLEGGINGSSONER.....	78
§ 17-1	Båndleggingssone etter lov om kulturminner	78
§ 17-2	Båndleggingssone etter lov om naturvern.....	78
§ 17-3	Byggeforbudssone langs kraftledninger (H740_1).....	78
KAP. 18	SONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING	79
§ 18-1	Krav om felles planlegging på Gjøvikstranda (H810_4)	79
§ 18-2	Krav om felles planlegging på Stensjordet (H810_3)	79
§ 18-3	Krav om felles planlegging på Hovdetoppen (H810_2)	79
§ 18-4	Krav om felles planlegging på Kristianslund (b43 og B19 - H810_1).....	79
§ 18-5	Krav om felles planlegging for Klundby og Hansvea (N4 og N5 - H810_5).....	79

DEL IV: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	80
KAP. 19 SONE MED SÆRLIGE HENSYN	80
§ 19-1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-11)	80
§ 19-2 Pilegrimsleden (H570_1)	80
§ 19-3 Bevaring av kulturlandskap (H550_1-6)	80
DEL V: VEDLEGG	81
VEDLEGG 1: GJELDENE LOVER OG REGELVERK.....	81
VEDLEGG 2: DEFINISJONER.....	83

DEL 1: GENERELLE BESTEMMELSER

FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE

Kommuneplanens arealdel skal sørge for at vi oppnår målene i kommuneplanens samfunnsdel, og spesielt de langsiktige arealstrategiene. Disse overordnede plangrepene er prioritert for å tilrettelegge for den samfunnsutviklingen vi ønsker oss:

- Gjøvik skal bli mer by - et urbant og attraktivt regionsenter ved Mjøsa.
- Gjøvik skal være attraktiv universitetsby - med teknologikompetanse og innovasjonskraft.
- Gjøvik skal drive offensiv næringsutvikling - for bedriftsetableringer og arbeidsplassvekst.
- Gjøvik skal være ledende miljø- og klimakommune - kjent for bærekraftige prioriteringer.
- Gjøvik skal ha velferd, trygghet og livskvalitet - med gode kommunale tjenester og tilbud.

Kommuneplanens arealdel skal bidra at vi får effektive og forsvarlige plan- og byggesaksprosesser.

KAP. 1 RETTSVIRKNING

(PBL §§ 1-5 og 11-6)

§ 1-1 Rettsvirkning

- | |
|---|
| <p>a) Arealbruken slik den er vist på plankartet og de utfyllende bestemmelsene, er rettslig bindende etter § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL).</p> <p>b) Dersom ikke annet er vedtatt gjelder en ny plan foran gammel plan.</p> |
|---|

Retningslinjer:

Retningslinjene klargjør hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå, og hvordan man kan påberegne at planbestemmelsene blir praktisert. De er ikke juridisk bindende, men er veiledende og har en informativ karakter. Retningslinjene gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av arealformålene, hensynssonene og bestemmelsene.

§ 1-2 Forholdet til kommunedelplaner

<p>Disse kommunedelplanene skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel for alle bygge- og tiltakssaker innenfor planenes begrensning:</p>
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• KDP19980001 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplan)• KDP20110001 - E6 Biri-Vingrom• KDP20140001 - E6 Moelv-Biri |
|--|

<p>Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i kommunedelplanene.</p>

§ 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner vist med detaljeringszone H910 i plankartet
Reguleringsplanene som er listet opp nedenfor er vist med detaljeringszone H910 i plankartet (vannrett skravur), og skal fortsatt gjelde uendret foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanene (f.eks. støy, flomfare, krav til uteoppholdsarealer mm).

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
05020130	Kvartal 27	02.09.2009
05020245	Fredvika - Steinerskolen	08.04.2016
05020261	Fritjof Nansens veg 51	03.06.2011
05020281	Ringsjøen øst	26.02.2014
05020285	Diseth, Biri	22.06.2011
05020287	Dalborglia	03.05.2007
05020288	Birstrand sentrum - endring	25.02.2013
05020290	Onsrudvatna hyttefelt	29.11.2007
05020291	Kristianslund 2	13.12.2007
05020294	Kjøpesenter ved Kallerud (Mustad vest)	27.03.2008
05020299	Ås skog vest	26.03.2015
05020301	Damstedet sør	22.01.2009
05020302	Gjøvik sentrum nord	26.03.2009
05020304	CC Gjøvik nordvest	26.11.2009
05020305	Gjøvik lompebakeri - Åslendevegen 261 mfl.	29.04.2010
05020309	Dempa	17.11.2010
05020311	Kongelstad og Øistad hytteområder felt H21 og H22	19.06.2014
05020312	Bondelia strand	31.03.2011
05020315	Kvartal 114	16.06.2011
05020318	Kallerudlia 9	31.03.2011
05020322	Redalen barnehage og Redalen idrettsplass	16.06.2011
05020323	Vestre Totenveg 46	21.06.2012
05020325	Øvre Gjøvik gård	25.06.2020
05020326	Lillekollvegen 14	12.12.2013
05020327	Sundby (H16) i Snertingdal	12.12.2013
05020328	Del av kvartal 21 - Tordenskjoldsgate 3-5	27.10.2011
05020330	Onsrudenga hyttefelt	28.04.2011
05020332	Lundstein skole	31.05.2012
05020333	Kvartal 14	03.05.2018
05020334	Vikenstranda	08.10.2015
05020336	Brattbergsetra - Ankerlia	25.04.2013
05020337	Fv. 132 Hornaas - Haug kirke	25.04.2013
05020338	Berg terrasse II	26.09.2013
05020342	Sandberg	08.10.2015
05020343	Skoglund øst boligområde	28.04.2016
05020344	Amsrudvegen 2-4	30.10.2014
05020345	GS langs FV. 330 Rogne - Birstrandvegen 548	20.06.2013
05020346	GS langs Fv. 330 Strandheim - Fegring	20.06.2013
05020347	Bjørnsveen panorama	29.09.2016
05020348	E6 Svenesvollene - Roterud	20.06.2013
05020349	Sembshagen massetak	24.04.2014
05020350	GS-veg i Snertingdal sentrum, fv. 249	26.03.2015
05020351	Øverbyvegen 51-53	26.11.2015
05020352	Østvold boligfelt trinn 2	04.05.2017
05020353	Panoramavegen boligområde	28.04.2016
05020354	Hunnselvas munning	17.12.2015
05020356	Strandvegen terrasse	27.11.2014

05020358	Sagstugrenda boligområde	03.05.2018
05020359	Del av Brusvehagen vest, gnr. 66, bnr. 245	26.03.2015
05020360	Damstedet næringspark	18.06.2015
05020361	FV.33 Strandgata - Kaspergården. Kollektivløsning	26.11.2015
05020362	Fv.33 Strandgata sør. Miljøgate	26.11.2015
05020364	Vinterhugu	04.05.2017
05020365	Fv.155 Hørstadskauen - Nordenga	18.02.2016
05020366	Rv. 4 GS-veg Kolberg - Bråten	28.04.2016
05020367	Kvartal 42- Eidsvoll plass/Gjøvik barnehage	18.06.2015
05020368	Alm-Sæteren modellflyplass	27.05.2021
05020369	Kallerud næringspark	16.06.2016
05020370	Strandgata 40	27.10.2016
05020371	Fv. 172 Hans Mustadsgate-Marcus Thranes gate - sykkelveg	26.11.2015
05020373	Solhaugjordet	04.05.2017
05020374	Sommerro	15.06.2017
05020375	Vind idrettspark	13.12.2018
05020376	Honne	27.10.2016
05020379	Kvartal 15	24.11.2016
05020380	Nygaard - Topp	04.05.2017
05020382	Disetsvingen	29.09.2017
05020383	Rambekkevegen 9	21.03.2019
05020384	Amsrud masseuttak	20.06.2019
05020387	Åndalen pukkverk	14.06.2018
05020388	Mattisrudsvingen 5-7	16.02.2017
05020390	Bråstadvika - vestre	04.05.2017
05020392	Campus Gjøvik - endring	01.11.2018
05020393	Dalborgmarka pukkverk	14.06.2018
05020394	Kvartal 23 / Trondhjemsvegen 4	03.05.2018
05020398	Skolegata 8	11.04.2019
05020399	Kirkeby sør bydelssenter	28.09.2017
05020400	Kvartal 37	23.05.2019
05020402	Landingsplass for helikopter ved Gjøvik sykehus	29.11.2018
05020403	Gang- og sykkelveg Kragebergvegen	14.06.2018
05020405	Kiwi Hunndalen	16.06.2022
05020406	Rv.4 trafikkisikkerhetstiltak Ramberget - Kolberg	01.11.2018
05020407	Åskollvegen	13.12.2018
05020408	Niels A. Nielsens veg 1	14.06.2018
05020409	Røverdalen studentblokker og parkeringsanlegg	26.09.2019
05020410	Skjerven næringspark	24.09.2020
05020411	Biri omsorgssenter	22.03.2018
05020416	Store Slaggeveg 9	13.12.2018
05020418	Farverikvartalet	29.10.2020
05020419	Sigstadplassen	13.12.2018
05020422	Biri idrettspark	26.03.2020
05020423	Store Slaggeveg 14	20.06.2019
05020426	Snertingdalsvegen 1712	25.03.2021
05020427	Bondelia hage	29.10.2020
05020429	Brusvehagen gang- og sykkelveg	20.02.2020
05020430	Bondelia Park	20.02.2020
05020431	Storgata 7	29.10.2020
05020434	Kvartal 17 Nytorvet	27.05.2021
05020435	Redalen vannpumpestasjon	26.03.2020
0436	E6 Roterud-Storhove	09.11.2022
0438	Prost Bloms gate	25.11.2021
0445	Snertingdal omsorgssenter	09.11.2022

0450	Biri barneskole og barnehage	27.01.2022
------	------------------------------	------------

Retningslinje:

1. Reguleringsplaner som blir godkjent etter vedtak av kommuneplanens arealdel gjelder foran kommuneplanen.
2. I kommuneplanen arealdel er formålet generalisert til sentrumsformål og bybebyggelse innenfor planer med detaljeringssoner i Gjøvik sentrum. Føringerne om arealformål i reguleringsplanene gjelder foran kommuneplanen.

§ 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner

- a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner (og bebyggelsesplaner) som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
- b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
- c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
- d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Retningslinjer:

1. De øvrige eldre reguleringsplanene er vist i kommunen sine kartløsninger.
2. Der kommuneplanen angir ny føring for arealbruken (arealformål) vil de delene av reguleringsplanen/bebyggelsesplanen være i motstrid med kommuneplanen.
3. Arealformål i kommuneplanen er ikke i motstrid til mer detaljerte underformål i samme arealkategori i reguleringsplan.
4. Det er motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanen der planene har ulike bestemmelser om samme forhold/tema. Da er hovedregelen at de nyeste bestemmelsene går foran de eldre bestemmelsene.
5. Der den ene planen har bestemmelser om forhold som den andre planen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og de supplerer da hverandre.
6. Plankravet i § 2-1 er ivaretatt der tiltaket er i samsvar med føringerne i kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen.
7. Kommunen skal kontinuerlig vurdere om det er behov for oppheving av eldre reguleringsplaner som er utdaterte, eller som bør oppheves på grunn av andre forhold.

KAP.2 PLANKRAV

(PBL § 11-9 nr 1)

§ 2-1 Plankrav

- a) Tiltak som nevnt i PBL § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
- b) For Gjøvikstranda, Stensjordet, Hovdetoppen, Kristianslund, Hanssvea/Klundby er det stilt krav om felles reguleringsplan, jf. § 18-1 til § 18-5.

- c) Det er krav om felles reguleringsplan for alle eiendommene innenfor et kvartal i Gjøvik sentrum, jf. §§ 9-5.1 b) og 9-14 b). Der det er egnet reguleringsplan av nyere dato for hele eller deler av kvartalet kan kommunen gjøre unntak fra dette kravet.
- d) Innenfor gul og rød støysone kan man ikke bygge nye boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager, eller bruksendringer og fradele til slikt formål, før området inngår i reguleringsplan.

Retningslinje for plankrav:

1. Kommunen kan kreve reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg
 - har betydning for omgivelsene,
 - berører mange interessenter,
 - har betydning for nasjonale og regionale interesser
 - er i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,
 - trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelse om estetikk, arkitektur og byform.
2. Kommunen kan ikke gi unntak fra reguleringsplankravet for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

§ 2-2 Unntak fra plankrav

Det er unntak fra plankravet i § 2-1 for disse tiltakene:

- a) Tiltak på eksisterende eiendommer for boligbebyggelse som er i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-3.1 og 9-3.2. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, der områdene fremgår av tabellene i kapittel 3.1.1 i planbeskrivelsen med tilhørende nummerering (b1 osv) i plankartet.
- b) Tiltak på eksisterende eiendommer for fritidsbebyggelse som er i samsvar med bestemmelsene i § 9-4.
- c) Søknadspliktige tiltak i LNF-områder som er i samsvar med formålet, inkludert områder med spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse, jf. §§ 13-1 - 13-4. Fradeling av tilleggsareal til boligeiendom er unntatt fra plankravet.
- d) Uttak av masser som selvstendig tiltak og for kommersiell drift skal normalt ha hjemmel i reguleringsplan. Unntak fra plankravet gjelder masseuttak der volumet er under 1000 m³, berørt areal er under 1 dekar, og avvik fra eksisterende terreng er under 3 meter.
- e) Massedeponering og utfylling skal ha hjemmel i reguleringsplan. Unntak fra plankravet gjelder tiltak som berører et areal mindre enn 1 dekar, volumet er under 1000 m³, og avviker mindre enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå.
- f) Unntak fra plankrav for å deponere masser i LNF-områder gjelder for tiltak der samtlige av disse kriteriene er oppfylt:
 1. Tiltaket er til vesentlig nytte for landbruksdriften.
 2. Det er dokumentert opprinnelsessted og at det er rene masser.
 3. Tiltaket berører mindre enn 10 dekar og avviker mindre enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå.
 4. Tiltaket har begrensede konsekvenser for miljø og samfunn.
 5. Tiltaket utløser ikke spesielt behov for medvirkning.
 6. Det blir brukt jordfaglig kompetanse til å planlegge og utføre.
 7. Anleggsfasen er begrenset til 3 år og til én samtidig lokalitet per grunneiendom.

8. Tiltaket skal være avsluttet og ferdigstilt før kommunen kan gi tillatelse til nye deponeringstiltak på den samme eiendommen.

- g) I områder avsatt til grønnstruktur (inkludert underformål) tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, fortøyingsbrygge, toalett, badeplasser og lignende, så langt det er i samsvar med formålet, uten reguleringsplan.
- h) Mindre søknadspliktige tiltak i områder avsatt til grav- og urnelund som er i samsvar med formålet.
- i) Tiltak for gang og sykkel som kun berører vegformål og annen veggrunn, og som ikke innebærer inngrep på privat eiendom eller det er gjort avtale om bruk av privat grunn.
- j) Mindre tiltak i samsvar med arealformål der tiltaket ikke har negative konsekvenser for miljø og samfunn, og der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.
- k) Kommunalteknisk infrastruktur som ledningsnett, mindre pumpestasjoner, og lignende.
- l) Mindre tiltak knyttet til jernbaneteknisk infrastruktur som trafikk- og signalsystem, trafostasjon og lignende.

Retningslinjer for unntak fra plankrav:

1. Fradelingssaker og andre søknadspliktige tiltak som er unntatt fra plankravet i § 2-2 skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse dersom tiltaket kan komme i berøring med automatisk fredete kulturminner.

KAP. 3 UTBYGGINGSAVTALER

(PBL § 11-9 nr 2)

§ 3-1 Utbyggingsavtaler

For de områdene hvor utbyggingsavtale er en forutsetning, skal muligheten for å få inngått slik avtale avklares ved oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtale skal utarbeides parallelt med planprosessen og være i samsvar med PBL kap. 17 og "Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler", vedtatt av Gjøvik kommunestyre.

Retningslinjer:

1. Det skal avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan om det er behov for en utbyggingsavtale etter PBL kap. 17 eller en avtale om å opparbeide av veg, vann, avløp etter PBL kap. 18.
2. Behandling av utbyggingsavtale skal så langt som mulig følge reguleringsplanprosessen.

KAP. 4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE TEKNISKE LØSNINGER

(PBL § 11-9 nr 3)

§ 4-1 Krav til veiger

- a) Ved planlegging og oppgradering av nye veier, gang- og sykkelveger og fortau gjelder krav stilt i Statens vegvesens Håndbok N100 "Veg- og gateutforming. Normaler" og Håndbok N200 "Vegbygging. Normaler".
- b) Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

Retningslinjer:

1. Teknisk plan for veg

- Tekniske vegplaner med profiler og terrengutslag skal følge forslag til reguleringsplaner.
- Veger i reguleringsplaner skal være angitt med vegtype, tverrprofil, vertikalkurver og nødvendig sideareal. Eksisterende vegnett skal typebetegnes.
- Dimensjoneringsklasser avgjøres av ÅDT på vegen. Tegninger og/eller beskrivelser av vegkropp skal følge med planer og søknader.

2. Kommunal veg:

I reguleringsplaner kan veg reguleres til offentlig veg dersom:

- det er minimum 5 eiendommer som benytter vegen som adkomst
- vegen fungerer som forbindelsesveg mellom offentlige veger
- den har funksjon som utfarts- eller turistveg for et ubestemt større antall personer.

Retningslinjer for kommunens overtakelse av private veger i regulerte strøk, datert 15.8.2001, gir nærmere føringer.

3. Avkjørsel:

Avkjørsel skal etableres i samsvar med krav til avkjørsel gitt av vegmyndigheten.

§ 4-2 **Krav til vannforsyning, avløp og overvannshåndtering**

a) VA-rammeplan

VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner, med unntak av planer/tiltak som omfatter kun et bygg med 4 eller færre boenheter. Rammeplanen skal være tilpasset plannivået, og vise løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem. VA-rammeplanen skal tydelig vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slukkevann, avløpstransport, overvannshåndtering og flom skal håndteres. Det er hovedsakelig snakk om prinsipper og overordnede løsninger, men det kan være behov for dimensjonering for å synliggjøre arealbehov eller omfanget av infrastrukturen.

b) Overvann og blågrønn struktur

Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdisponering (LOD).

Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveier. Det skal legges på et klimapåslag på 40 % økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.

c) VA-norm

Vann- og avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering som kommunen skal ta over skal være dimensjonert og bygd iht. kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.

d) Kvalitet på privat drikkevannskilde

Private drikkevannskilder skal ha kvalitet som innfrir kriteriene for drikkevannskvalitet.

Retningslinjer:

1. Overvann og blågrønn struktur

Innenfor planområdet kan det kreves egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Som hovedregel er det ikke tillatt å føre overvann til kommunalt ledningsnett. Kommunens retningslinjer for overvann skal legges til grunn.

Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å bidra til gode og attraktive bo- og bymiljøer, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.

Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal i størst mulig grad bevares.

2. VA-rammeplan

Planen skal samordnes og sees i sammenheng med arealbruken da planlagt utforming og bruk av overflatearealer er sentralt for hvordan overvannshåndteringen vil fungere.

VA-rammeplanen skal bestå av utredninger, plantegninger og andre nødvendige illustrasjoner/tegninger. Det skal utarbeides et plankart i målestokk >1:2000 som viser hovedtraseer (kommunale og private), fordrøyningsanlegg, pumpestasjoner mm. Planen skal avklare eierforhold til nye VA-ledninger (private eller kommunale).

Konflikter mellom planlagt arealbruk og eksisterende ledningsanlegg, både kommunalt og privat, må avklares på et så tidlig tidspunkt som mulig. Planen må vise hvordan konfliktene planlegges løst.

Ved behov for koordinering med øvrig infrastruktur i grunnen, f.eks. fjernvarme, må dette sees i sammenheng og planen må vise hvordan dette planlegges løst.

Det skal være tilstrekkelig slukkevannskapasitet ved alle utbygginger for å dekke brannvesenets behov.

Prosjekterende er pliktig til å gjøre seg kjent med, og følge VA-norm for kommunen og gjeldende standarder og lovverk. Det henvises spesielt til:

- VA-norm for Gjøvik kommune
 - NORVARS VA-miljøblad
 - Norsk Standard
 - Retningslinjer for overvann
 - Standard abonnementsvilkår for vann og avløp
- Administrative bestemmelser
Tekniske bestemmelser (kan kjøpes hos kommuneforlaget)

§ 4-3 Krav til avfallshåndtering

- a) Det skal redegjøres for avfallshåndtering i byggesøknader og reguleringsplaner.
- b) For ny bebyggelse, bruksendring eller ved rehabilitering av eksisterende bebyggelse, skal det være avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å bruke kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

Retningslinje:

1. Avfallshåndteringen skal følge Gjøvik kommune sin enhver tid gjeldende avfallsteknisk norm.
2. Avfallshåndteringen skal være effektiv og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.
3. Større områder må sees i sammenheng for å oppnå rett infrastruktur.
4. Avfallsoppsamlingsløsning skal følge denne normen:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter
---------------------------	------------------

Avfallsbeholdere i plast	Inntil 10
Helt eller delvis nedgravde containere	Over 10

KAP. 5 REKKEFØLGEKRAV

(PBL § 11-9 nr 4)

§ 5-1 Rekkefølgekrav for å kunne bygge ut

- a) Nødvendige rekkefølgekrav skal være innarbeidet i reguleringsplan, og skal sikre utbygging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.
- b) Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke- og uteoppholdsareal og gang- og sykkelveger være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen. Krav til drift og vedlikehold av felles leke- og uteoppholdsarealer kan løses gjennom en utbyggingsavtale, jf. § 3-1.
- c) Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. § 7.1.1.
- d) Før kommunen kan gi tillatelse for nye tiltak innenfor flomsoneområdene skal det være dokumentert at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon er ivaretatt i tråd med byggteknisk forskrift.
Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor flomsoneområdene skal nødvendige sikringstiltak mot flom og erosjon være ferdig opparbeidet, jf. § 7.1.5.
- e) Før kommunen kan gi tillatelse for nye tiltak innenfor fareområde for skred må reel fare være utredet, og det skal være dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot skred jf. sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.
Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor fareområder for skred skal nødvendige skredsikringstiltak være ferdig opparbeidet, jf. § 7.1.6.
- f) Før kommunen kan gi tillatelse til fradeling av tomt til bolig uten tilknytningsmulighet til offentlig vann og avløpsnett skal det foreligge utslippstillatelse og rapport som dokumenterer drikkevannskvalitet på privat vannforsyning.

§ 5-2 Rekkefølgekrav til konkrete utbyggingsområder

- a) Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til nye boliger innenfor boligområdet b55 Skonnord i Snertingdal skal gang- og sykkelveg fra Skonnord til Nøssvegen være ferdig opparbeidet.
- b) Før kommunen kan gi ferdigattest/brukstillatelse for nye boliger innenfor boligområde B4 Nygard skal følgende tiltak være opparbeidet:
 - fartsdump i Nygardsbakken på sørsiden av jernbaneovergangen, og markering/skilting av fotgjengerovergang.
 - skilting for gående og syklende ved Nygard slik at de blir orientert om plassering av planfri kryssing i kulvert under Gjøvikbanen.

Retningslinjer for rekkefølgekrav i reguleringsplaner:

- a) Rekkefølgebestemmelsene skal sikre de kvalitetene som er nødvendig for å oppfylle overordnede mål om samfunnsikkerhet, infrastruktur, trafiksikkerhet og trivsel.

- b) Hva som er nødvendig blir fastsatt i den enkelte reguleringsplan. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte og saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som blir skapt for omgivelsene.
Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for å trinnvis etablere tiltak, og avklare tidspunkt for når områder er klare til å bli tatt i bruk til bygge- og anleggsformål.

KAP. 6 FORMINGS-, MILJØ- OG FUNKSJONSKRAV

(PBL § 11-9 nr 5)

§ 6-1 Byggegrenser

§ 6-1.1 Byggegrense langs offentlige vann- og avløpsnett

Det er ikke tillatt å bygge/gjennomføre tiltak nærmere offentlig VA-nett enn 4 -fire meter regnet fra senter ledningstrase.

Retningslinje:

1. Man kan ikke påregne avvik fra bygge/tiltaksgrensen innenfor definisjonen av hovednettet for vann og avløp i kommunen.
2. Gjøvik kommune kan stille krav om tekniske/geologiske vurderinger av mulige konsekvenser ved å bygge utover 4-fire meters grensen.

§ 6-1.2 Byggegrense langs offentlig veg

Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan eller det ikke foreligger reguleringsplan eller kommunedelplan, gjelder byggegrensene langs veg som vist under:

Kommunal veg der kommunen er vegmyndighet

Byggegrense for kommunale veger fra senterlinje veg er 10-15 meter. Plassering av bygg og anlegg skal ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørslar. Krav til sikt stilt i Statens vegvesens Håndbok N100 "Veg- og gateutforming» skal ivaretas. Tilsvarende krav skal også ivaretas ved jernbanekryssing.

Ved søknad om tilbygg på eksisterende bygg som ligger nærmere enn angitt byggegrense ovenfor er eksisterende veggiv mot kommunal veg byggegrense.

Byggegrense langs kommunale veger i Gjøvik sentrum (sentrumsformål og bybebyggelse) er formålsgrense mot fortau/veg.

Byggegrense for garasjer og uthus i boligområder er angitt i § 9-3.1 k).

Gang- og sykkelveger

Byggegrense for gang- og sykkelveger fra senterlinje er 10 meter.

Retningslinje for byggegrenser langs kommunal veg:

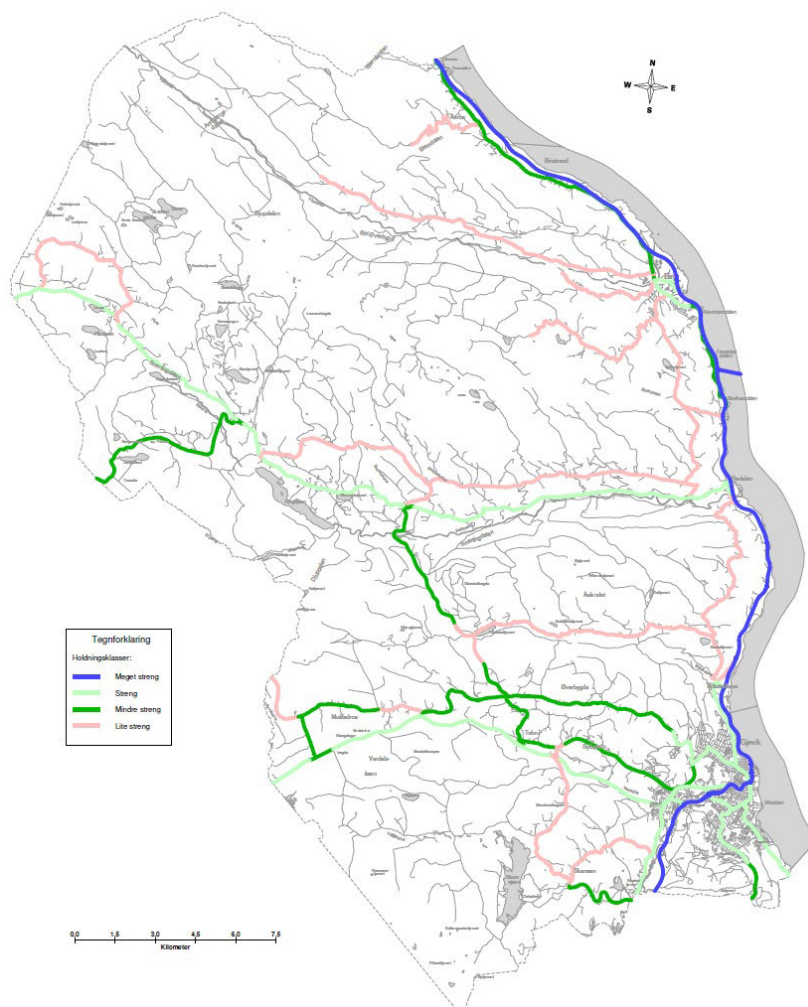
1. I områder der eksisterende bebyggelsesstruktur har en enhetlig plassering av bygg nærmere kommunal veg enn byggegrensen kan kommunen være positiv til søknader om dispensasjon for tilsvarende avvik fra byggegrensen. Vurderingene må sees i sammenheng med § 7-2.2 om bebyggelsesstruktur.
2. Plassering av ny bebyggelse må sees i sammenheng med bebyggelsesstrukturen i nærområdet, jf. § 7-2.2. Byggegrensen regulerer minimum avstand fra veg, men i områder med enhetlig bebyggelsesstruktur kan det være at føringene i § 7-2.2 tilsier at ny bebyggelse bør ha en større avstand fra vegen enn byggegrensen.

Retningslinje for byggegrenser og avkjørslar langs fylkesveg:

1. Vegnettplanen for Innlandet av juni 2021 (eller planer som erstatter denne) skal legges til grunn for byggegrenser langs fylkesveger og holdningsklasser for nye avkjørsler fra fylkesveg. Byggegrensene og holdningsklassene for avkjørsler er basert på hvilken funksjonsklasse fylkesvegen har. Funksjonsklassene, holdningsklasse for avkjørsler og byggegrenser er søkbart i vegkartet til Statens vegvesen - <https://vegkart.atlas.vegvesen.no>

Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler	Byggegrense (fra senterlinje veg)
B - Regional hovedveg	Meget streng	50 meter
C- Lokal hovedveg	Streng	30 meter
D - Lokal samleveg	Mindre streng	20 meter
E - Lokal atkomstveg	Lite streng	15 meter

Fylkesvegnettet er illustrert nedenfor med fargekoder for de ulike holdningsklassene, basert på funksjonsklassene.



2. Fylkeskommunen er vegmyndighet på fylkesveger og fatter vedtak etter vegloven vedrørende dispensasjon fra byggegrensene langs fylkesveger. Dette gjelder med mindre andre byggegrenser er fastsatt gjennom vedtatte reguleringsplaner eller kommunedelplaner.
3. Gjennom reguleringsplaner kan kommunen vedta andre byggegrenser, og mindre byggegrenser er spesielt aktuelt i byer og tettsteder. I slike tilfeller skal fylkeskommunen få anledning til å uttale seg i planprosessen.

Retningslinje for byggegrenser langs riksveg 4 og E6

1. Byggegrense til riksveg 4 er 50 meter fra senter kjørefelt med unntak av der det foreligger godkjent reguleringsplan med annen byggegrense.
2. Byggegrenser til E6 er angitt i godkjente reguleringsplaner og kommunedelplan.

§ 6-1.3 Byggegrense langs jernbanetrase

Der byggegrenser ikke er spesifisert i en reguleringsplan eller det ikke er reguleringsplan, er byggegrensen til jernbanetrase 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor for bygge- og anleggstiltak, jf. Jernbaneloven § 10.

Retningslinje:

Tiltak nærmere jernbanetrase enn 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor forutsetter egen godkjenning av Bane Nor. Dette gjelder også i regulerte områder med byggegrense som er mindre enn 30 meter fra midten av jernbanesporet, jf. Jernbaneloven § 10.

§ 6-1.4 Byggegrenser mot vassdrag

(PBL § 1-8)

- a) I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- b) Det er ikke tillatt å igangsette bygge- og anleggstiltak, eller fradele til utbyggingsformål, langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinja og 50 meter på hver side av elver med nedbørsfelt større enn 20 km² målt i horisontalplanet fra gjennomsnittlig flomvannstand, dersom ikke godkjente kommunedelplaner eller reguleringsplaner sier noe annet. Langs bekker med nedbørsfelt mindre enn 20 km² er byggegrensen 20 meter. Kommunen kan tillate unntak fra byggegrensen langs bekker og elver der det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggeteknisk forskrift mot flom og erosjon.
- c) For eksisterende bygninger som ligger innenfor 100 meters-beltet langs vassdrag og utenfor regulerte områder, er eksisterende veggiv på bygningene byggegrense.
- d) Bestemmelsene i a) og c) gjelder også for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, jf. PBL § 14-1.

Retningslinjer for dispensasjonspraksis langs vassdrag:

Bygge- og anleggstiltak ved Mjøsa skal være i tråd med "Retningslinjer for planlegging i strandsonen - Det gode liv ved Mjøsa". Det innebærer at vi behandler dispensasjonssøknader strengt. Dette gjelder/berører også aktiviteter og tiltak på og i selve Mjøsa. Her skal hensynet til drikkevannsinteresser og friluftsliv veie tungt.

Kommunen kan kun innvilge dispensasjon dersom vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 er oppfylt.

Vurderingsmomenter:

- a) Det blir ikke innvilget dispensasjon for tiltak der det er mulig flom eller erosjonsfare.
- b) En søknad om tiltak og dispensasjon blir vurdert på bakgrunn av det omkringliggende miljøet og graden av urørthet i området.
- c) Tiltak som forbedrer situasjonen for allmennhetens interesser i området blir vurdert positivt.
- d) Det skal vurderes hvorvidt tiltaket er til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør ikke kommunen innvilge dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.
- e) Det bør ikke innvilges dispensasjon for tiltak som kan danne en uheldig presedens for behandlingen av framtidige søknader.
- f) Å bygge nye hytter eller fradele nye tomter i 100 meters-beltet langs vann og vassdrag skal bare skje i samsvar med vedtatt plan.
- g) Ved behandling av søknad om fradeling av tomt til bebygd eiendom, eller tilleggsareal til bebygd eiendom, skal strandlinjen ikke tillates fradelt. Hensynet til fiske- og ferdselsinteressene skal vektlegges.
- h) Å gjenoppføre en bygning er formelt å anse som nybygg. Å gjenoppføre bygg etter brann vil normalt kunne tillegges stor vekt i dispensasjonssammenheng. Ved gjenoppføring av bygning etter brann, riving eller lignende, må det søkes å oppnå en best mulig løsning ut i fra de hensynene som plan- og bygningsloven skal ivareta. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/skjermet sted skal alltid vurderes.

§ 6-2 Universell utforming

- a) Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet og høy brukskvalitet for alle befolkningsgrupper uavhengig av funksjonsevne og alder.
- b) Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.
- c) I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Bygge- og anleggstiltak kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan nødvendige hensyn er ivaretatt.
- d) Snarveier, som supplerer andre gangforbindelser, kan fritas fra krav til universell utforming.
- e) I reguleringsplaner skal det være bestemmelser med minimumskrav til prosentandel tilgjengelige boenheter i samsvar med definisjoner gitt i den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift.

Retningslinjer for universell utforming:

1. Planbeskrivelsen skal avklare hvordan planforslaget ivaretar hensynet til universell utforming. Det skal redegjøres for hvorfor valgte terreng- og planløsninger og arkitektoniske grep sikrer likestilt tilgjengelighet og høy brukskvalitet for flest mulig borgere/brukere, uavhengig av individuelle og demografiske forutsetninger som alder og funksjonsevne.
2. I reguleringsplanene skal det være bestemmelser som sikrer universell utforming, og det skal være vurdert om det er hensiktsmessig å gi konkrete bestemmelser som er i samsvar med Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS 11005). Hensynet til universell utforming skal være vurdert tidlig i planprosessen, slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggs løsninger.

3. I planbeskrivelsen skal det redegjøres for at prosentandelen tilgjengelige boenheter er så høy som mulig.
4. I reguleringsplaner skal det være bestemmelser om at boenheter med inngang på annet plan enn hovedplan skal være forberedt for å ettermontere trappeheis eller løfteplattform. I praksis betyr dette å forsterke stenderkonstruksjonen i trapperom, og/eller en romløsning i to plan som gjør det mulig å montere en løfteplattform på et senere tidspunkt.
5. Rådet for funksjonshemmede og kommunens egne fagpersoner innen ergoterapi skal rutinemessig trekkes inn i planprosessene slik at hensynet til personer med funksjonsnedsettelse blir ivaretatt.

§ 6-3 Skilt og reklame

§ 6-3.1 Formål og definisjoner

Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikkisikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen i samsvar med for plan- og bygningslovens § 1-1 og § 30-3 og NS 3041.

Definisjon av skilt

Fysisk og/eller annen innretning for å montere, plassere, klebe, projisere eller på annen måte synliggjøre et fast eller uskiftbart budskap. Som utendørsskilt regner vi også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden (NS 3041). Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen.

Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

Skilttyper og øvrige definisjoner (fra NS 3041):

1. Fasadeskilt: Skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.
2. Frest skilt (konturskåret skilt): Skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.
3. Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: Skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.
4. Henvisingsskilt: Skilt med pilangivelse, etasjehenvising og lignende.
5. Belyst skilt (direkte belyst skilt): Skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.
6. Indirekte belyst skilt: Lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).
7. Lysskilt: Skilt der lyskilden er integrert i skiltet.
8. Løsfotreklame: Lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippekilt, roterende skilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg.
9. Malt skilt: Skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.
10. Nedhengsskilt: Skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.
11. Orienteringsskilt: Skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.
12. Plateskilt: Tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.
13. Reklameskilt: Skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester, sponsorreklame eller arrangementer uten stedlig tilknytning.
14. Takskilt: Skilt montert på/over takgesims.

15. Uthengskilt: Skilt montert ut fra fasaden.
 16. Vindusdekor: Selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.
 17. Virksomhetsskilt: Innretning som annonserer stedlig virksomhet.
 18. Piktogram: Grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé.
 19. Skiltplan: Beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning. Tillegg til NS 3041:
 20. Temporære skilt: Flag, banner, duk og seil.
 21. Markiseskilt: Markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.
 22. Transportmiddelskilt: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.
- I pkt.8,14 og 16 er det i kursiv gjort endringer fra standarden.

§ 6-3.2 Hensyn og plassering med mer

1. Skilt og lignende innretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur og områdets egenart. Dette gjelder både med hensyn til plassering og innbyrdes med hensyn til bygning og omgivelser, og utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produkt navn og lignende skal være underordnet de øvrige skiltene.
2. Innen kommunen kan man ikke oppføre unødig store skilt eller reklameinnretninger. Skilt eller reklameinnretninger skal ikke ha større areal enn 7m². Ved flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, blir den samlede visuelle eksponeringsflaten beregnet som ett skilt.
3. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer av bygningens horisontale fasadelengde enn rimelig del av fasaden virksomheten disponerer. Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4-fire meter
4. Det skal fortrinnsvis være ett fasadeskilt per virksomhet per fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg til kan det der det ligger til rette for det være et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.
5. Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.
6. Taksilt og skilt på gesims er ikke tillatt.
7. Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer er ikke tillatt.
8. Skilt skal tilfredsstillende kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.
9. Det er ikke tillatt med temporære skilt på bygning. Unntak: Ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan man bruke temporære skilt langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.
10. Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer er ikke tillatt. Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates.

11. Skilt skal være montert og holdt i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller for omgivelsene.
12. Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.
13. Bevegelige lys og bevegelig skilt er ikke tillatt. Digitale tavler kan godkjennes når disse ivaretar trafikksikkerheten og er beregnet for de gående.
14. For skilt tilknyttet byggearbeider og som er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og de skal være godkjent av vegmyndigheten der trafikksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det være ett felles skilt for disse.
15. Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/veifarende, men mot de gående. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid.
16. Løsfotreklame skal ikke plasseres slik at de kan være til hinder eller ulempe for ferdsele til blinde, svaksynte, rullestolbrukere eller andre, jf. Forskrift om politivedtekt, Gjøvik kommune, Oppland, FOR b2008-01-10 nr 13 § 3-1.
17. For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal ha skilt plassert på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene, jf. punkt 6-3.3 pkt 7. Ved bruk av skiltplan, jf. punkt 6-3.1 pkt 19, kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.
18. Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, er ikke tillatt i områder regulert til bevaring.

§ 6-3.3 Utforming

1. Fasadeskilt. Se punkt 6-3.2 og 3.
2. Frittstående skilt/ID-mast, og Pylon/totem
I området til «Verneplan» i Gjøvik sentrum, tillates det ikke frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem. I tettbygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks 7,0 meter over terreng, en bredde på inntil 1,3 meter og en samlet skiltflate på inntil 4 m². Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i samsvar med vegdirektoratets retningslinjer.
3. Pylon/totem
Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3,0 meter og en bredde på maks 1,0 meter.
4. Freste skilt og symboler
Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.
5. Uthengsskilt
Uthengsskilt skal være minimum 2,5 meter over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 meter ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.

Største tillatte areal på uthengsskilt er 1,2 m². På redede eller bevaringsverdige bygninger eller i slike miljøer skal skilt ikke overskride 0,6 m² med mindre spesielle forhold tilsier noe annet.

6. Nedhengsskilt
Nedhengsskilt skal være minimum 2,5 meter over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0 meter.
7. Vindusdekor
Vindusdekor skal utføres som frest/konturskåret skilt på maks 1/3 av vindusflaten og fortrinnsvis benyttes på innsiden av vinduet. Plakater og lignende like innenfor vinduet, som er beregnet for publikum på utsiden, skal inngå som del av skiltingen.
8. Skiltbelysning
Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blanding skal unngås. Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.
9. Temporære skilt
På eiendommer som ikke er utbygd til regulert gateside kan det på den ubebygde delen av eiendommen tillates oppført flaggstenger for skilt og reklame. Det skal fortrinnsvis ikke oppføres flere enn tre flaggstenger.
10. Transportmiddelskilt
Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen der de får en fremtredende plassering.
11. Markiseskilt
Markiser for solavskjerming kan kombineres med virksomhetsskilt på markisens forkant. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasses bygningen.
12. Universell utforming (UU)
Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelse. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.
13. Håndhevelse og ikrafttredelse
For nærmere beskrivelse av håndhevelse og ikrafttredelse, se Retningslinjer for saksbehandling av skilt og reklame pkt 9 og 10.

Retningslinjer for saksbehandling av skilt og reklame:

Retningslinjer for saksbehandling av skilt- og reklame er tilknyttet planbestemmelsene § 6-3 og klargjør hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert.

1. Å plassere eller endre skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktig, jf. PBL § 20-1, med de unntak som fremgår av byggesaksforskriftens § 4-1c punkt 3, (ett skilt som er mindre enn 3 m² flatt montert på vegg). Det er anbefalt at skilt etter § 4-1 også avklares med kommunen. Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.
2. Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal være lagt ved situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.
3. Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med forrige punkt. Fotomontasje kan erstattes av

en fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.

4. Følgende skilt er likevel ikke omfattet av bestemmelsene:
 - a) Når de monteres innendørs.
 - b) Når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.
 - c) For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen, jf. pkt 9 nedenfor. Når det foreligger en godkjent skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.
5. For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.
6. For skilting langs offentlig veg der trafiksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet jf. veglovens § 33.
7. Tillatelse til skilt gis med henvisning til PBL § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
8. Ved søknad om nye skilt eller endring av skilting på eiendom som har andre skilt og det ikke foreligger godkjent skiltplan, kan kommunen kreve slik plan utarbeidet. Som vilkår for tillatelsen kan kommunen kreve nødvendige endringer i den øvrige skiltingen slik at denne tilfredsstillende bestemmelsene.
9. Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 1. juli 1997, og med varighet inntil videre eller med ikke fastsatt varighet, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot bestemmelsene her eller PBL § 30-3 første ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av PBL § 30-3 annet ledd."
10. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som etter kommunens skjønn er i strid med disse bestemmelsene. Innretninger som avtas å medføre fare kan i alle tilfeller kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

§ 6-4 Parkering

§ 6-4.1 Parkeringskrav /oppstillingsplass for bil og sykkel

- a) Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, er det krav om oppstillingsplasser for bil og sykkel (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet ut i fra antallet boenheter eller bruksareal. Parkeringskravet skal være oppfylt på egen grunn, men kommunen kan gi unntak i samsvar med de øvrige bestemmelsene, jf. §§ 6-4.3 og 6-4.7. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet, innvirker ikke på beregningen.
- b) I forslag til detaljreguleringsplaner og ved søknad om rammetillatelse / tillatelse til tiltak skal det være redegjort for hvordan kravet til oppstillingsplasser for bil og sykkel er løst. Dersom det er nødvendig skal det utarbeides en parkeringsplan.
- c) Krav til biloppstillingsplasser gitt i godkjent/gjeldende reguleringsplan går foran disse bestemmelsene § 6-4.
- d) For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget.
- e) Dersom summen av beregnet krav til parkeringsplasser for en eiendom ikke er et heltall, blir antall parkeringsplasser avrundet oppover til nærmeste heltall.

- f) Antallet biloppstillingsplasser som det enkelte tiltaket er underlagt i henhold til parkeringskrav i byggesaken, skal forbli tilknyttet til eiendommen med mindre kommunen fatter vedtak om annet.
- g) Biloppstillingsplasser som står på fellesareal skal være i sameiet sitt eierskap. Biloppstillingsplass på fellesareal kan selges til eiere av boenheter på eiendommen, under forutsetning av at arealet parkeringsplassen befinner seg på, fradeles fellesarealet og tillegges boenheten som tilleggsareal. Dette forutsetter godkjenning fra kommunens oppmålingsseksjon. Det er ikke tillatt at disse parkeringsplassene avhendes til andre enn seksjonseiere i sameiet.
- h) Ved endringer/reseksjonering er det sameiets ansvar, at biloppstillingskravene i henhold til byggesaken til enhver tid er oppfylt.

Retningslinjer for parkering:

1. Parkeringsstrategien for Gjøvik sentrum skal ligge til grunn for reguleringsplanarbeid.
2. § 6-4.1 b) åpner for at det kan kreves parkeringsplan. Parkeringsplanen skal normalt inngå som en del av situasjonsplanen for tiltaket og skal vise hvor parkeringsplassene ligger og hvor plassene for de ulike brukskategoriene er spesifisert. Ved større tiltak hvor parkeringsplanen ikke lar seg innpasse i situasjonsplanen kan det lages en egen detaljert parkeringsplan. Med brukskategorier mener vi besøkparkeringsplasser, plasser for forflytningshemmede, el-plasser, parkering for boliger, for kontor osv. og for sykler. Det skal redegjøres for planlagt sambruk. Parkeringsplanen med tilhørende redegjørelse skal vise hvordan parkeringskravene, dvs. retningslinjer og bestemmelser, er oppfylt i saken og beskrive og begrunne eventuelle avvik.
3. Besøksparkeringsplasser inngår i parkeringskravene, og bør utgjøre minimum 2 % av det totale antallet, avhengig av bebyggelsens bruk.
4. Varemottak inngår ikke i parkeringskravene. Areal til varemottak kommer derfor i tillegg i alle sonene. Enhver bedrift, uavhengig av lokalisering, skal i utgangspunktet avsette plass til varelevering på egen grunn tilpasset virksomhetens behov.
5. Avvik fra parkeringskravene
Parkeringskravene skal ligge til grunn for utarbeiding av alle plan- og byggesaker. Bruken av uteområdene skal imidlertid vurderes helhetlig. Uteopphold og særlig lekeplasser for barn, skal være prioritert foran anlegg med nye parkeringsplasser for bil dersom utearealet på grunn av stedlige og andre vanskelige forhold er for knapt for å oppfylle begge kravene. Dette kan gjelde for eksempel bruksendringer fra næring til bolig i antikvarisk bebyggelse. Man det må alltid vurdere om selve tiltaket er riktig utformet dersom normene ikke kan oppfylles.

Bruksendring i antikvarisk bebyggelse, i område med restriksjon på tiltak i grunnen, eller i utbygd område hvor det er vanskelig å finne areal for parkering kan gi grunn for avvik.

Dersom det er særskilt grunn kan kommunen fravike normene i reguleringsplan eller byggesak. Forslag om avvik skal begrunnes i søknaden. Ikke permanente tiltak som medlemskap i bildeleordning er ikke akseptabel grunn, da det er usikkerhet om stabiliteten av tiltaket på lang sikt. Kommunen kan kreve at forslagsstiller utreder konsekvensene av avviket for parkeringspolitikken og for eventuelt tredje part. Konsekvenser for tredjepart kan være fare for fremmedparkering i boligater eller på private eller offentlige parkeringsplasser i nærheten.

6. Definisjon av beregningsgrunnlag:
Bruksareal, BRA, beregnes etter NS 3940 Areal og volumberegninger av bygninger. I beregning av prosent bebygd areal, %-BYA, skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport, medtas med 18 m² per plass.

§ 6-4.2 Bestemmelsessoner med parkeringskrav for bil og sykkel

Krav til parkering og biloppstillingsplass for bil og sykkel er avsatt i plankartet som tre ulike bestemmelsessoner for parkering. Illustrasjonen under viser disse tre ulike sonene.

- Sone I: Indre sentrumssone (svart linje) (BEST-OMR 3)
- Sone II: Ytre sentrumssone (rød linje) (BEST-OMR4)
- Sone III: Øvrige områder



Sone I - Indre sentrumssone. Bestemmelsesområde 3 (BEST-OMR 3)

Innenfor Sone I - Sentrumskjernen har ikke krav til parkeringsplasser for forretnings-, bevertnings- og kulturvirksomhet som ikke er særlig trafikkskapende. Dette gjelder virksomhet som bidrar til å utvikle en kompakt handelsstruktur i sentrumskjernen for shopping, hyggehandel, bespisning og kulturaktiviteter.

SONE I & II - SENTRUM

Bestemmelsesområder 3 og 4 (BEST-OMR3 og BEST-OMR4)

Formål	Antall biler	Antall sykler	Enhet
--------	--------------	---------------	-------

		pr enhet Min- Maks	pr enhet Minimum	
Boliger	Bolig < 60 m ² BRA	0,3 - 1,0	1	Boenhet
	Bolig 60 m ² - 99 m ² BRA	0,8 - 1,5	2	Boenhet
	Bolig 100 m ² - 149 m ²	1,0 - 2,0	2	Boenhet
	Bolig > = 150 m ² BRA	1,0 - 2,0	2	Boenhet
Studentboliger	Bolig < 30 m ²	0,1 - 0,2	1	Boenhet
	Bolig > 30 m ²	0,2 - 0,3	2	Boenhet
Omsorgsboliger		0,2 - 1,0	1	Boenhet
Forretning/detaljhandel		0,8 - 1,5	0,5	100 m ² BRA
Kjøpesenter		0,8 - 3,0	1,0	100 m ² BRA
Kontor		0,8 - 2,0	1,0	100 m ² BRA
Industri/lager		0,5 (min)	0,5	100 m ² BRA
Lager		0,25 (min)	0,5	100 m ² BRA
Forsamlings- og konferansesenter		4,0 (min)	0,2	100 m ² BRA
Hotell		0,5 (min)	0,2	Gjesterom
Restaurant/kafé		4,0 (min)	0,2	100 m ² BRA
Kafé	Under 75 m ²	1,0 (min)		Virksomhet
Barnehage		6,0 (min)	3,0	Avdeling
Treningsstudio		1,0 - 2,0	1,0	100 m ² BRA
Institusjoner/sykehjem		0,3 - 0,6	0,3	Sengeplass
Barne-/ ungdomsskole		0,5 - 1	0,5	Ansatt/Elev*
Videregående skole		0,5 - 1	0,5	Ansatt/Elev *
Båthavn		0,3 (min)	0,2	Båtplass

* Oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes etter hhv. antall ansatte og elever.

Innenfor sone I og II kan det vurderes avvik fra parkeringskravene for biloppstillingsplasser i forbindelse med bruksendring av antikvarisk bebyggelse. Dersom parkeringskravet for slik bebyggelse ikke kan løses på egen grunn skal fortrinnsvis løsninger jf. 6.4.3 "Plassering utenfor tomta" og § 6.4.7 "Frikjøp" vurderes.

For virksomheter som ikke framgår av tabellen over skal det gjøres en særskilt vurdering av parkeringskrav i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

SONE III - ØVRIGE OMRÅDER			
Formål	Antall biler pr enhet	Antall sykler pr enhet	Enhet
	Min- Maks	Minimum	

Boliger i konsentrert småhus og blokk	Bolig < 60 m ² BRA	1,0 - 1,5	1	Boenhet
	Bolig > 60 m ² BRA	1,0 - 2,0	2	Boenhet
Boliger - konsentrert småhus og blokk	Tillegg for gjesteparkering	0,1 (min)		Boenhet
Eneboliger		2,0 (min)		Boenhet
	Sekundærleilighet	0,5 - 1,0		Boenhet
Studentboliger	Bolig < 30 m ²	0,2 - 0,4	1	Boenhet
	Bolig > 30 m ²	0,3 - 0,5	2	Boenhet
Hybel i hybelhus	(fra 4.hybel)	0,5 - 1,0	1	Hybel
Omsorgsboliger		0,2 - 1,0	1	Boenhet
Forretning/detaljhandel		2,5 - 4,0	1,0	100 m ² BRA
Kjøpesenter		2,5 - 4,0	1,0	100 m ² BRA
Plasskrevende varehandel og storhandel		0,5 - 2,0	0,2	100 m ² BRA
Kontor		1,5 - 3,0	1,0	100 m ² BRA
Industri/lager		1,0 (min)	0,5	100 m ² BRA
Lager		0,25 (min)	0,5	100 m ² BRA
Forsamlings- og konferansesenter		5,0 (min)	0,2	100 m ² BRA
Hotell		0,5 (min)	0,2	Gjesterom
Restaurant/kafe		6,0 (min)	0,2	100 m ² BRA
Kafé	Under 75 m ²	1,0 (min)		Virksomhet
Barnehage		6,0 (min)	3,0	Avdeling
Treningsstudio		1,5 - 3,0	1,0	100 m ² BRA
Institusjoner/sykehjem		0,3 - 0,6	0,3	Sengeplass
Barne-/ ungdomsskole		0,5 - 1,0	0,5	Ansatt/Elev*
Videregående skole		0,5 - 1,0	0,5	Ansatt/Elev *
Båthavn		0,3 (min)	0,2	Båtplass

* Oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes etter hhv. antall ansatte og elever

Ved sambruk og fellesløsninger innenfor alle sonene kan parkeringskrav reduseres til 70 % (for parkeringsandel i fellesanlegg). Sambruk innebærer at to eller flere virksomheter benytter de samme plassene fordi de brukes til ulike tider. Sambruk som innebærer reduksjon av minimumskravene kan godkjennes dersom alle brukere er lokalisert i samme bygning eller samme eiendom, eller det foreligger tinglyste erklæringer om felles bruk av plassene.

I boligprosjekter der det etableres tinglyste biloppstillingsplasser for bildeling (bilpool) kan kommunen gi et fradrag fra minimumskravene i alle sonene. 1 biloppstillingsplass for bildeling kan erstatte kravet om inntil 5 ordinære biloppstillingsplasser.

For virksomheter som ikke framgår av tabellen over skal det gjøres en særskilt vurdering av parkeringskrav i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

§ 6-4.3 Bruk av parkeringsplasser utenfor eiendommen

- a) Innenfor sone I og II kan kommunen, dersom det foreligger tilstrekkelige grunner godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annen eiendom i rimelig nærhet (maksimum 500 meter).
- b) Parkeringsretten skal ikke være tidsbegrenset.
- c) Parkeringsretten skal være tinglyst som heftelse på parkeringstomten. Det skal gå frem av tinglysningsdokumentet at heftelsen ikke kan slettes uten etter skriftlig godkjenning fra byggesaksmyndigheten i Gjøvik kommune.
- d) Det er ikke tillatt at bruksretten til biloppstillingsplassen er knyttet til en person. Bruksretten skal høre til eiendommen som er underlagt parkeringskravet, f.eks. en bruksenhet eller seksjon.
- e) Parkeringsplass/anlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan. Parkeringsanlegg skal være bygget eller under bygging. Anlegget skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

§ 6-4.4 Krav til utforming av parkering/oppstillingsplass for bil og sykkel

Krav til bilparkering:

- a) Parkeringsplasser for biler skal være utformet i henhold til byggdetaljblad 312.130 "Parkeringsplasser og garasjeanlegg" utarbeidet av SINTEF Byggforsk.
- b) Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.
- c) Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige. Parkeringsanlegg for offentlige parkeringsplasser kan inntil 30 % av parkeringsplassene kan være merket/reservert for privatpersoner.
- d) Innenfor sone I og II kan kommunen kreve at biloppstillingsplasser blir plassert i lukket anlegg under/i bygg. Tilsvarende gjelder i bydelssenter/lokalsenter og i områder med blokkbebyggelse. Biloppstillingsplasser i sone I og II tillates normalt ikke på bakkeplan i sentrumskvartalene.
- e) Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte, og slik at normal bruk ikke medfører redusert brukskvalitet for tiliggende uteareal.
- f) Parkeringsplasser skal ikke være til hinder for gående, og det skal legges til rette for egnede gangsoner fra parkeringsplasser til målpunkt.
- g) I parkeringshus, -kjeller, eller større innendørs anlegg skal det tilrettelegges for lading.
- h) Nye utendørs parkeringsplasser til næringsbebyggelse skal tilrettelegges for lading.

Krav til sykkelparkering:

- i) Parkeringsplasser for sykkel skal være utformet i henhold til Håndbok V122; "Sykkelhåndboka", Statens vegvesen Vegdirektoratet 2014.

- j) Sykkelparkeringen skal være plassert og utformet slik at det gir rask og enkel tilkomst til inngangspartiet, og med god forbindelse til hovednett for sykkel/gang- og sykkelveg.
- k) Sykkelparkeringen må minimum gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- l) Der sykkelparkeringen er forventet å bli bruk i lengre tidsrom skal den ha ly for nedbør, og sikkerhet mot tyveri.
- m) I felles parkeringsanlegg for bolig skal det være ladestasjoner for el-sykkel.
- n) Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker innendørs sykkelparkering bak låsbar dør.

§ 6-4.5 Krav til universell utforming

- a) Ved publikumsrettede virksomheter, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, samt boligkomplekser, skal det være avsatt areal for parkeringsplasser reservert og dimensjonert for personer med nedsatt bevegelsesevne. Disse skal ligge nær hovedinngangen, ved gangadkomsten til uteområder eller utgangspunktet for turområdet. Maksimal avstand til hovedinngangen skal være 20 meter.
- b) Parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne skal ha fast, horisontalt dekke.
- c) Antall parkeringsplasser reservert for biler til personer med nedsatt bevegelsesevne skal være minst 5 % av totalt antall plasser og aldri færre enn 1. For virksomheter hvor det er eller kan ventes hyppige besøk av funksjonshemmede, kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede.

§ 6-4.6 Bruksendring

- a) Ved bruksendring kreves biloppstillingsplasser i henhold til planbestemmelsene.
- b) Ved bruksendring innen sentrumsområdet til andre formål enn boliger, gis det fradrag for parkeringsplasser i henhold til tidligere godkjent bruk, selv om det fysiske ikke er biloppstillingsplasser ved søknadstidspunktet. Dette gjelder ikke for plasser det er stilt krav om i forbindelse med tidligere saker.

§ 6-4.7 Frikjøp fra parkeringskrav

- a) I stedet for å opparbeide biloppstillingsplasser på egen grunn, fellesarealer mm. kan kommunen samtykke i at det innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunen sitt parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg.
- b) Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunen sitt gebyrregulativ.
- c) Frikjøp skal i hvert enkelt tilfelle vurderes mot tiltaket i seg selv (f.eks. vernehensyn), hensynet til nærområdet og nærheten til offentlig tilgjengelig parkering.
- d) Frikjøp fra krav til parkeringsplasser tillates normalt bare innenfor Sone I og Sone II. Frikjøp kan unntaksvis tillates utenfor sentrum i tilfeller der det er tilgang til offentlige parkeringsplasser i umiddelbar nærhet.
- e) Frikjøpet gjennomføres ved innbetaling pr. plass til kommunalt parkeringsfond. Dette gir ingen rettigheter til biloppstillingsplass, men kommunen forplikter seg til å bruke fondet til å investere i det offentlige parkeringstilbudet. Det skal prioriteres tiltak som er i samsvar med kommunen sin parkeringsstrategi.
- f) Ved inngåelse av frikjøpsavtale må tiltakshaver underskrive erklæring som angir vilkårene for frikjøp og at disse godtas. Erklæring vedlegges søknaden om tiltak. Det

aktuelle beløp innbetales eller avtales innbetalt til kommunen før byggearbeidet tillates igangsatt.

Retningslinje for frikjøp fra parkeringskrav:

1. Tiltakshaver kan søke kommunen om frikjøp fra parkeringskrav i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§ 6-5 Midlertidig arealbruk

§ 6-5.1 Midlertidig bruk av omdisponerte landbruksarealer

Skogbruksloven og Jordlovens §§ 8, 9 og 12 gjelder inntil godkjent reguleringsplan foreligger eller byggetillatelse er gitt for ubebygde landbruks-, natur- og friluftsområder som er omdisponert til Bebyggelse og anlegg, Grønnstruktur og LNF-formål med spredt bebyggelse

§ 6-5.2 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer

Rivingstomter skal opparbeides med midlertidig grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Annen midlertidig bruk (parkering, lagring) er ikke tillatt uten særskilt tillatelse fra kommunen.

§ 6-6 Barn og unge

- a) Ved planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer være ivaretatt.
- b) Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Retningslinjer for å ivareta hensynet til barn og unge:

1. Gjøvik kommune sin veileder for barn og unges uteområder skal legges til grunn i reguleringsplaner og byggesaker.
2. I saker som kan berøre barn og unge, skal konsekvensene for oppvekstmiljøet beskrives og vurderes ved utarbeidelse av planer og ved behandling av byggesøknader.
3. I reguleringsplaner skal det vurderes om det er behov for areal til barnehage, idrett- og aktivitetsområder.
4. Ved regulering til boliger i nye byggeområder eller fortetting i eksisterende byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode felles uteoppholdsplasser som er brukbare og gir gode aktivitetsmuligheter for alle. Bestemmelsene om krav til leke- og uteoppholdsareal i § 6-9 og kommunen sin veileder for barn og unges uteområder skal legges til grunn. Rekkefølgebestemmelser skal sikre at slike arealer er ferdig opparbeidet før det blir innvilget brukstillatelse for nye boliger.
5. Ved etablering av nye boligområder skal det i reguleringsplan vises sikker adkomst til uteområder for barn og unge, og til skole.
6. Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige som leke- og oppholdsarealer for barn og unge skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt, ligge i rimelig nærhet, ha god og trygg tilgjengelighet, og ha minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.
7. Tilgjengelige barnetråkkregistreringer skal brukes som kunnskapsgrunnlag når man utarbeider og vurderer planer og byggesaker.

8. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnerepresentanten, ungdomsrådet eller elevråd skal være involvert i plan- og byggesaker som angår barn og unge. Kommunen kan kreve nye barnetråkkregistreringer i forbindelse med et planarbeid dersom det er relevant i forbindelse med en reguleringsplan.

§ 6-7 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet blir redusert.

Retningslinjer for kriminalitetsforebygging:

1. Eksempler på planmessige grep som kan være å legge til rette for utbyggingsområder med kombinert formålsbruk slik at det blir aktivitet i områdene i gjennom store deler av døgnet. For øvrig kan det være å unngå store arealer med randsoner der ingen har ansvar for drift og vedlikehold, riktig belysning, estetikk, og offentlige rom som oppleves som levende og inkluderende.

§ 6-8 Folkehelse

Arealplanleggingen skal bidra til å fremme god folkehelse.

Retningslinjer for folkehelse:

1. Tilgjengelig statistikk og kunnskap om befolkningens levekår skal ligge til grunn for kommunen sin planlegging.
2. Medvirkning fra innbyggere er en forutsetning for å få et godt kunnskapsgrunnlag, bedre planløsninger og legitim planlegging og det skal legges til rette for allmennhetens deltakelse i planprosesser, slik at vi best mulig kan ivareta viktige fellesverdier og gode levevilkår for alle grupper.
3. Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og influensområdet.
4. Tiltak som beskytter mot risikofaktorer, motvirker sosiale helseforskjeller og som har en positiv virkning på folkehelsen skal vektlegges.
5. I tilfeller der det ikke er mulig å unngå negative virkninger skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

§ 6-9 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 6-9.1 Kvalitetskrav for private og felles uteoppholdsareal

- a) Private og felles uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
- b) Private og felles uteoppholdsarealer skal ligge skjermet mot vind og kaldluft, og ha områder både med sol og med skygge. Minst 25 % av uteområdet eller uteområdene samlet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn. Solforhold for felles uteoppholdsarealer skal dokumenteres gjennom en sol/skyggeanalyse.
- c) På felles uteoppholdsarealer skal noen gangveier være universelt utformet med et så lavt stigningsforhold som mulig, helst ikke større enn 1:20, unntaksvis 1:12 over meget korte strekninger. Lange stigninger skal ikke forekomme. Atkomstveien skal være uten trinn.

d) Smale og bratte "restarealer" skal ikke benyttes til privat og felles uteoppholdsareal ved beregning av MUA. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA). Tilsvarende tas ikke smale restarealer på 4 meter eller mindre inn mot nabogrense med i beregningen av minste uteoppholdsareal.

e) Av minste uteoppholdsareal (MUA) for eneboliger, tomannsboliger, kjedede boliger og konsentrert småhusbebyggelse skal uteoppholdsarealet på bakkenivå innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 6 meter per boenhet.

Det kan aksepteres mindre avvik fra dette kravet i tilfeller der det av terrengmessige årsaker er vanskelig å innfri. Slike avvik kan aksepteres under forutsetning av at de øvrige kvalitetskravene blir ivaretatt på en god måte.

f) Areal som er ment å tjene som felles uteoppholdsareal kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert.

Retningslinjer:

1. Når man regulerer til boliger i nye byggeområder eller fortetting i bestående skal det være gode felles- og private uteoppholdsplasser og lekemuligheter tilgjengelig for alle. Det skal søkes å oppnå varierte utearealer med både private, halvprivate, felles og offentlige arealer. Det skal være private uteoppholdsarealer, felles uteoppholdsarealer og uteområder for barn og unge i samsvar med § 6-9.
2. Felles uteoppholdsareal skal i hovedsak være på bakkeplan (minimum 50 %), men felles terrasser/takterrasser kan vurderes som felles uteoppholdsareal på tomter i sentrum der det er begrenset plass. Dersom takterrasser er medregnet som en del av det formelle kravet til felles uteoppholdsareal, settes det krav til konstruksjonen slik at terrassen tåler jordmasser og kan opparbeides med beplantning. Takterrassen skal utformes og sikre tilfredsstillende støy, vind- og solforhold. Ventilasjonsanlegget bør plasseres slik at det ikke skaper unødvendig støy. Takterrassen bør deles inn i mindre rom med ulike materialer forholdsvis tre og beplantning for å skape private og grønne oppholdssoner i et større fellesareal. Fastmontering av pergola/netting med plass for klatreplanter og fastmonterte kombinasjonsmøbler som plantekasser/benker, er eksempler som kan bidra til å sikre opplevelsen av grønne, levende uterom.
3. I tidlig fase av reguleringsplan og byggesak skal det gjennomføres en tomteanalyse for å avdekke hvor uteoppholdsarealene bør plasseres for å ivareta kvalitetskriteriene i § 6-9 på best mulig måte.

§ 6-9.2 Kvalitetskrav for uteområder for barn og unge

Med uteområder for barn og unge mener vi nærlekeplass, områdelekeplass, aktivitetsareal med nærmiljøanlegg, og uteoppholdsarealer ved skoler og barnehager.

- a) Uteområder for barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Uteområdene skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
- b) Uteområder for barn og unge skal ligge skjermet mot vind og kaldluft, og ha områder både med sol og med skygge. Minst 25 % av uteområdet eller uteområdene samlet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn. Solforhold for uteområdene skal dokumenteres gjennom en sol/skyggeanalyse.
- c) Uteområder for barn og unge skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for uteopphold, rekreasjon, lek og samspill på tvers av aldersgrupper, til alle årstider.
- d) I uteområdene for barn og unge skal noen gangveier være universelt utformet med et så lavt stigningsforhold som mulig, helst ikke større enn 1:20, unntaksvis 1:12 over

meget korte strekninger. Lange stigninger skal ikke forekomme. Atkomstveien skal være uten trinn.
e) Uteområder for barn og unge i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplan.
f) Innenfor uteområder for barn og unge skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.
g) I detaljreguleringsplan skal areal til uteområder for barn og unge vises som eget formål i plankartet, som f.eks. lek eller uteoppholdsareal.
h) Arealet på områdelekeplass og aktivitetsplass skal ikke være smalere enn 10 meter på det smaleste. Arealet på nærlekeplass skal ikke være smalere enn 4 meter.
i) Areal som er ment å tjene som felles uteområde for barn og unge kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert.
j) Gjøvik kommune sin veileder for barn og unges uteområder skal legges til grunn for planlegging av barn og unges uteområder.

Retningslinje for kvalitetskrav for uteområder for barn og unge

1. Ved planlegging av nye uteområder for barn og unge skal det i en tidlig fase gjøres en analyse av planområdet og omgivelsene. Valg av plassering, størrelse og innhold i uteområdene for barn og unge må sees i forhold til de behovene som planen skaper, og i forhold til tilbudet som er etablert i nærområdet.
2. Dokumentasjon, med visuelle planer og skriftlig redegjørelse, skal foreligge ved førstegangsbehandling av reguleringsplanen.
3. Utomhusplan skal godkjennes av Gjøvik kommune før igangsettingstillatelse.

§ 6-9.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer

Innenfor sentrum i Gjøvik (Sentrumsformål og bybebyggelse)	MUA m ² /boenhet	Minste stille areal m ² /boenhet Støynivå under grenseverdier i tabell 2 - T-1442
Sentrumsformål (indre sone)	4	2
Bybebyggelse (ytre sone)	6	3
Studentbolig	0	0

Utenfor sentrum i Gjøvik	MUA m ² /boenhet	Minste stille areal m ² /boenhet Støynivå under grenseverdier i tabell 2 - T-1442
Enebolig	200	100
Sekundærleilighet	50	25
Tomannsbolig	150	75
Kjedet bolig	100	50
Konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. rekkehus, 4-mannsbolig)	50	25
Primærbolig i hybelhus	200	100
Hybel i hybelhus (fra 4.hybel)	50	25
Blokk	6	3

Studentbolig	0	0
--------------	---	---

Retningslinjer for private uteoppholdsarealer:

1. I enkelte tilfeller kan det være vanskelig å innfri kravet til minste uteoppholdsarealer på grunn av plassering av boenhet, terrengmessige forhold og lignende. Gjennom reguleringsplan kan kommunen åpne for løsninger der krav til privat uteoppholdsareal for f.eks. enkelte boenheter i konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse blir redusert mot kompensasjon gjennom økt krav til felles uteoppholdsareal. Ved avvik fra krav om privat uteoppholdsareal bør det også vurderes kompenserende tiltak som f.eks. fransk balkong.
2. I tiltak innenfor sentrum kan det være praktisk utfordrende eller arkitektonisk uheldig å sikre stille areal på privat uteoppholdsareal på enkelte boenheter. I slike tilfeller kan kommunen gjennom reguleringsplan vurdere å tillate kompenserende tiltak som økt andel stille areal på felles uteoppholdsareal.
3. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg. Ved bruksendring av bygg innenfor sentrum der kommunen vurderer at etablering av private uteoppholdsarealer (f.eks. balkonger) vil være uheldig for det arkitektoniske uttrykket og/eller verneverdien av bygget kan kommunen fravike kravet om privat uteoppholdsareal. Kompenserende tiltak som f.eks. tilsvarende økning av felles uteoppholdsareal, fransk balkong eller store vinduer skal i slike tilfeller vurderes.
4. Minimum 50 % av privat uteoppholdsareal for småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal være på bakkeplan. Gjennom reguleringsplan skal det legges nærmere føringer for hvordan uteoppholdsarealer skal løses, f.eks. ved bruk av verandaer, terrasser, takterrasser, løsninger på bakkeplan mm.

§ 6-9.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsareal

Innenfor sentrum i Gjøvik (Sentrumsformål og bybebyggelse)	MUA m ² /boenhet	Minste stille areal m ² /boenhet Støynivå under grenseverdier i tabell 2 - T-1442
Sentrumsformål (indre sone)	10	5
Bybebyggelse (ytre sone)	15	7,5
Studentbolig	5	2,5

Utenfor sentrum i Gjøvik	MUA m ² /boenhet	Minste stille areal m ² /boenhet Støynivå under grenseverdier i tabell 2 - T-1442
Konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. rekkehus, 4-mannsbolig)	25	12,5
Blokk	20	10
Studentbolig	15	7,5

Retningslinjer for felles uteoppholdsareal:

1. Krav til felles uteoppholdsareal kommer i tillegg til krav om privat uteoppholdsareal i § 6-9.3.
2. Det skal avsettes areal til felles uteoppholdsareal/møteplass i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter med minimumsstørrelse 25 m². Møteplassen skal ligge i tilknytning til boligbebyggelsen. Det kan være flere mindre møteplasser for å innfri krav til solforhold gjennom dagen.
3. Krav til leke og uteoppholdsareal i § 6-9.5 og 6-9.6 inngår i kravet til felles uteoppholdsareal. I tilfeller der kravet til felles uteoppholdsareal i sum blir mindre enn

kravet til minimums-størrelse på lekeklassen skal kravet til størrelse på lekeklassen legges til grunn.

4. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg. Ved bruksendring av bygg innenfor sentrum der det ikke er mulig å oppnå minimumskravene til størrelse på felles uteoppholdsareal kan kommunen godkjenne avvik, jf. § 6-9.9.

§ 6-9.5 Areal og avstandskrav til felles eller offentlige leke- og uteoppholdsarealer for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse utenfor sentrum.

Med områder utenfor sentrum menes områder som ligger med annet formål enn sentrumsformål og bybebyggelse.					
Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hovedalders-gruppe	Minimums-størrelse	Maksimal avstand til bolig
Nærlekeklass	5 eller flere	20 for eneboliger 40 for konsentrerte småhus	Barnehagebarn 1-5 år	200 m ² (5 m ² ekstra for hver ekstra bolig)	100 meter
Områdelekeklass	30 eller flere	100	Barn, unge og eldre 6-12 år	1500 m ² (10 m ² ekstra for hver ekstra bolig)	300 meter
Alle avstander skal måles i luftlinje.					

§ 6-9.6 Areal- og avstandskrav til felles eller offentlige leke- og uteoppholdsarealer for konsentrert småhusbebyggelse i sentrum og blokkbebyggelse

Med områder innenfor sentrum menes områder som ligger innenfor sentrumsformål og bybebyggelse.					
Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hovedalders-gruppe	Minimums-størrelse	Maksimal avstand til bolig
Nærlekeklass	5 eller flere	40	Barnehagebarn 1-5 år	200 m ² (5 m ² ekstra for hver ekstra bolig)	50 meter
Områdelekeklass	40 eller flere		Barn, unge og eldre 6-12 år	1500 m ²	300 meter
Alle avstander skal måles i luftlinje.					

§ 6-9.7 Areal- og avstandskrav til aktivitetsplass

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hovedalders-gruppe	Minimums-størrelse	Maksimal avstand til bolig

Aktivitetsplass	300 eller flere	500	< 10 år	5000 m ²	1000 meter
Alle avstander skal måles i luftlinje.					

§ 6-9.8 Krav til uteoppholdsareal for barnehager og skoler

a) Barnehage

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye heltidsbarnehager er 24 m² per barn over 3 år, og 33 m² per barn under 3 år. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

b) Skole

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye grunnskoler skal være minst 50 m² per elev. Mindre areal kan aksepteres gjennom reguleringsplan dersom det er egnede tilleggsarealer i rimelig nærhet til skolen, som f.eks. idrettsanlegg, friområder, skog og utmark, som skolen kan disponere i skoletiden. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. §

Retningslinjer for uteoppholdsareal for barnehager

1. Kommunen kan godkjenne mindre uteoppholdsareal per barn i barnehage i sentrumsområder dersom det er begrenset tomteareal. Det forutsetter at det er egnede arealer i friområde og park som er egnet for lek i nær tilknytning til barnehagen. Sikkerhet for barna må gis spesiell oppmerksomhet ved planlegging av slike løsninger.
2. Barnehagens uteareal bør ha variert terreng og eksisterende vegetasjon på tomta bør bevares.

Retningslinjer for uteoppholdsareal for skoler

1. Utearealene på skole må være trafikk sikre. Utearealene må by på muligheter for fysisk aktivitet, men også sosialt samvær, rekreasjon, hvile og være egnet for bruk i undervisningen.

§ 6-9.9 Avvik fra kravene

- a) Dersom krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for felles leke- og uteoppholdsarealer ikke kan løses på egen grunn, kan kommunen vurdere å avvike fra kravene. Dette under forutsetning av at det redegjøres for alternative løsninger som for eksempel at det eksisterer eller opparbeides slike arealer i offentlige parker, plasser eller lekeplasser med tilstrekkelig kapasitet i nærområdet. Eventuelt behov for oppgradering, drift og vedlikehold av eksisterende felles leke- og uteoppholdsarealer må avklares gjennom en særskilt avtale eller utbyggingsavtale.

Kommunen kan vurdere avvik fra kravene under forutsetning av at følgende kriterier er oppfylt:

- Arealene må være sikret til formålet i en arealplan.
- Arealet som skal benyttes til leke og uteoppholdsareal er enten allerede opparbeidet, under planlegging, eller inngår i kommunal handlingsplan.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold, samt eventuelt erverv av det aktuelle arealet. Utbyggers bidrag fastsettes i utbyggingsavtale.

KAP. 7 MILJØKVALITET, ESTETIKK, OG BYGNINGSVERN

§ 7-1 Miljøkvalitet

(PBL § 11-9 nr 6)

§ 7-1.1 Støy

a) Generelt

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 - eller nyere versjon) skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy (T-1442/2021), jf. tabell 2.

b) Rød og gul støysone

I rød støysone er det ikke tillatt med nye støyfølsomme bruksformål uten at området skjermes slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone og kommer ned i gul støysone.

Gul støysone er en vurderingszone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til å oppføre støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jf. tabell 2 i T-1442/2021. Reguleringsplan skal alltid avklare hvilke avbøtende tiltak som er påkrevd i den enkelte plan.

c) Bestemmelsesområde 3 - sentrumsformål i Gjøvik (indre sentrumssone)

Området er definert som bestemmelsesområde 3, og har samme avgrensning som sentrumsformål i plankartet og tilsvarer indre sentrumssone for parkering.



I gul støysone kan kommunen vurdere å tillate støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jf. tabell 2 i T-1442/2021. Reguleringsplan skal alltid avklare hvilke avbøtende tiltak som er påkrevd i den enkelte plan.

Innenfor bestemmelsesområde 3 i kommuneplanen kan kommunen også vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysone med støynivå opptil Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane.

Det kan tillates bebyggelse for støyfølsomt bruksformål dersom det kan

dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, inn klima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende ivaretatt.

Det forutsettes imidlertid at følgende avbøtende tiltak blir ivaretatt i tilstrekkelig grad:

- 1 alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- 2 minst halvparten av oppholdsrommene og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
- 3 alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon. Det skal benyttes forsert balansert ventilasjon. Luftinntak for ventilasjon skal vende bort fra støyutsatt fasade.
- 4 boliger utsatt for mye sol skal ha solavskjerming slik at temperaturen innendørs holdes såpass lav at lufting er unødvendig.
- 5 det etableres høy lydisolasjon i fasader og vinduer.

d) Støy på uteoppholdsareal og uteområder for barn og unge

Minimum 50% av kravet til private uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal skal ha støynivå under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021, jf. § 6-9.2 og § 6-9.3.

Uteområder for barn og unge og uteområder ved skoler og barnehager skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Innenfor kommuneplanens avvikssone for støy kan det tillates støynivå på inntil 65 dB Lden på fasade med privat uteoppholdsareal dersom uteoppholdsarealet lages som vinterhage/innglasset balkong. Det kan også tillates andre løsninger der det er sikret gode felles uteoppholdsarealer med støynivå under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

e) Estetisk utforming av støyskjermingstiltak

Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak, og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet.

I de tilfellene det ikke er mulig å skjerme mot støykilden kan det tillates støytiltak på bebyggelsen. Skjermingen skal da integreres i et arkitektonisk fasadeliv med fokus på materiell kvalitet og estetikk. Ved støyskjerming på vinduer, franske balkonger, vinterhager eller tradisjonell balkong skal tiltaket integreres i prosjektets tidlige utformingsfase for å sikre både bokvalitet og god estetisk byggeskikk.

f) Utenfor rød og gul støysone

Ved planlegging av nye bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor gul og rød støysone er det ikke nødvendig med støyvurdering, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å anta at grenseverdiene for gul støysone overskrides.

g) Etablering av støyende arealbruk

Ny eller vesentlig utvidelse av støyende arealbruk/virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk blir utsatt for støy over grenseverdiene for gul støysone, eller at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i T-1442.

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse. Ved reguleringsplanlegging eller søknad om støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan.

h) Stille soner

Lydnivå i grønnstruktur skal så langt det er mulig holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA bør tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stille soner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

Retningslinjer for støy:

1. Definisjoner:

Stille side:

En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.

Dempet fasade:

En dempet fasade er en støyekspontert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2.

Støyekspontert fasade:

En støyekspontert fasade er en fasade med støynivå som overskrider grenseverdiene i tabell 2.

Stille uteoppholdsareal:

Et stille uteoppholdsareal har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2.

2. Støyberegninger ved støykilder

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner nær støykilder skal det foretas støyberegninger. I støyutsatte områder skal det foretas en støyfaglig utredning der støynivåene tallfestes i tabell og/eller i beregningspunkter i kart for representative høyder, som ved fasader (per etasje) og uteoppholdsareal.

3. Dokumentasjon ved søknad om byggetillatelse

Ved rammesøknad for tiltak nær støykilder skal det framlegges utredning og nødvendig dokumentasjon på hvordan kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

4. Tinglyste studentboliger

For tinglyste studentboliger kan kommunen vurdere å frafalle kravet om gjennomgående boenheter forutsatt at planløsningene sikrer en så god og optimal skjerming mot støy som mulig. Det skal da sikres at flest mulig av enhetene har tilgang til stille side. Det skal legges vekt på å sikre gode felles areal som integreres i planløsningen med hensyn til skjerming mot støy, og at det sikres nok og gode felles uteareal samlet for utbyggingen.

5. Avvik fra krav til gjennomgående boenheter med stille side

Krav til gjennomgående boenheter kan kun unntaksvis fravikes for mindre andel av tiltaket hvor det er praktisk krevende å sikre gjennomgående løsninger, eksempelvis for hjørneleiligheter. Dette forutsetter bruk av dempet fasade som erstatning for stille side, med bruk av avbøtende tiltak som fransk balkong, vinterhage eller balkonger med støyskjerming og lignende sikrer tilfredsstillende støynivå på fasade. Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, bør veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold kan være tilgang til sol

og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

§ 7-1.2 Stråling

- a) Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner og for tiltak nærmere enn 100 meter mellom høyspentanlegg og boliger, barnehager og skoler skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.
- b) Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges.
- c) Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

§ 7-1.3 Forurensning

- a) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b) I forbindelse med reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal det vurderes om det er forurenset grunn i området og om det er nødvendig å gjennomføre miljøteknisk grunnundersøkelser, jf. forurensningsforskriften kap. 2.
- c) Alunskifer er definert som forurenset grunn og overskuddsmasse skal kjøres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg.
- d) I områder med sprengte masser som inneholder radon, skal det vurderes om massene må kjøres bort og erstattes med rene masser.

§ 7-1.4 Energi og klima

(PBL §§ 11-9 nr. 3 og 6)

- a) I reguleringsplaner for bebyggelse skal det redegjøres for:
 - tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp utover gjeldende byggteknisk forskrift
 - valg av energiløsninger og byggematerialer med klimafotavtrykk
 - tiltak for å redusere avfall og klimagassutslipp på byggeplassen
- b) Alle offentlige byggeprosjekter innen offentlig tjenesteyting skal utarbeide et klimaregnskap som viser prosjektets CO₂-fotavtrykk, der livsløpsbetraktninger legges til grunn.
- c) Alle kommunale bygg skal minimum bygges i passivhusstandard.
- d) Kommunen kan tillate aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med byggeskikk, kulturminne-, eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi, blå og grønne tak.
- e) Myr og våtmark skal bevares.

Retningslinjer for energi og klima:

1. Målsetninger og tiltak i kommunedelplan for klima skal ligge til grunn i reguleringsplaner.
2. Byggematerialer bør i størst mulig grad være fornybare og ha lavest mulig CO₂-avtrykk.

3. Bruk av tre som byggemateriale skal prioriteres.
4. Nye tiltak skal ha lavt energibehov og skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for klima og miljø.
5. Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp.
6. Følgende energiløsninger bør prioriteres
 - a. Lokale ressurser (jord, overskuddsvarme, fjernvarme mm).
 - b. Energifleksible løsninger (f.eks. vannbårne systemer)
 - c. Lavverdig energi til oppvarming og tappevann
7. Klimanormen for Gjøvik kommune - blåhvit faktor - skal benyttes i reguleringsprosesser. Klimanormen skal bidra til at planarbeidene har et helhetlig fokus på klimavennlig utbygging og klimatilpasning. Verktøyet skal også bidra til at det blir tatt beviste og stedstilpassede valg om klima- og miljøløsninger i den enkelte planen.

§ 7-1.5 Flomfare og flomveger

- a) I områder med fare for flom (faresoner for flom, jf. § 15-2) skal det stilles krav om utredning av fare for flom og erosjon i forbindelse med reguleringsplanarbeid og ved søknad om tillatelse til tiltak. Rekkefølgekrav i § 5-1 d må være ivarettatt før det kan gis tillatelse til tiltak og ferdigstilt i områder med fare for flom.
- b) Nye tiltak skal oppføres, dimensjoneres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom jf. sikkerhetsklasser mot flom i teknisk forskrift. Det skal tas høyde for klimapåslag på 20 % økt flomvannføring + sikkerhetsmargin for vassdrag over 20 km². For vassdrag under 20 km² skal det tas høyde for klimapåslag på 40 % økt vannføring + sikkerhetsmargin.
- c) Naturlige flomveger skal kartlegges og i størst mulig grad bevares i forbindelse med reguleringsplanarbeid. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon i forhold til sikkerhetsklasser i byggt teknisk forskrift oppnås.

Retningslinjer for risikoreduserende tiltak i fareområde for flom:

1. Sikringstiltak kan være å heve byggegrunn til flomsikkert nivå, bygge uten kjeller, eller bygge flomvoller eller andre konstruksjoner som holder vannet unna bebyggelsen.
2. Dersom det ikke er praktisk mulig å plassere eller sikre byggverk mot flom, kan en utforme og dimensjonere byggverket slik at det tåler oversvømmelse, og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader på tekniske- eller bygningsmessige tiltak.

§ 7-1.6 Skredfare

I områder med fare for skred er det krav om å utrede skredfare i forbindelse med reguleringsplanarbeid og ved søknad om tillatelse for tiltak. Nødvendige utredninger og eventuelle nødvendige skredsikringstiltak skal gjennomføres i samsvar med rekkefølgekrav, jf. § 5-1 e.

§ 7-1.7 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinje:

1. Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (eller senere revisjoner av disse), skal ligge til grunn for planlegging og tiltak etter PBL. § 20-1.

2. Det er ikke utarbeidet luftsonekart for kommunen. Luftforurensning og tiltak mot luftforurensning må utredes i områder som kan være utsatt for luftforurensning.

§ 7-1.8 Massehåndtering

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">a) Ved tiltak der det er masseoverskudd skal det redegjøres for behandlingen av dette.b) Ved tiltak nær vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler. |
|---|

Retningslinjer for massehåndtering:

1. Overskuddsmasser skal benyttes på en samfunnsnyttig måte.
2. Negative konsekvenser av massehåndteringen skal være begrenset.
3. Massehåndtering skal ikke forårsake spredning av forurensning eller plantedeler av svartelistearter.
4. Lagring av masser i mer enn 2 år behandles som et permanent tiltak.

§ 7-1.9 Håndtering av matjord

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">a) Når dyrka jord tas i bruk til andre formål enn landbruk, skal matjordlaget (topplaget) og underliggende jord fjernes lagvis og lagres hver for seg, inntil jorda kan plasseres i riktig rekkefølge på et egnet sted. Matjord skal tas vare på og brukes til matproduksjon andre steder,b) Før tiltak igangsettes for å flytte på matjord, må det være kjent og eventuelt gjort tiltak for å hindre spredning av svartelistearter og sykdomsfremmende, jordboende organismer. |
|--|

Retningslinjer for håndtering av matjord:

1. Bioforsk sine rapporter nr. 181 i 2012 og nr. 12 i 2015 skal ligge til grunn for håndtering av matjord.
2. Dybden på jordlaget som skal flyttes må vurderes ut fra kvaliteten på jordlagene.

§ 7-2 Landskap, bebyggelsesstruktur og utforming av bebyggelse (PBL § 11-9 nr 6)

§ 7-2.1 Landskap og terreng

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">a) Nye tiltak skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.b) Åsprofiler, høydedrag, landskapsilletter og stedegen vegetasjon skal ivaretas. Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i åsene at silhuetten brytes.c) Viktige siktlinjer til signalbygg/landmerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.d) Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse for området. Før tiltak kan tillates skal det være dokumentert at fjernvirkning og landskapstilpasning er ivaretatt.e) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønstruktur blir bevart. |
|--|

- f) Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres.
- g) Ved utbygging av ny fritidsbebyggelse som grenser inntil verneverdige setermiljøer skal det tas særlige landskaps- og kulturlandskapsmiljøhensyn, jf. retningslinje for hyttebygging.

Retningslinjer for landskap og terreng:

1. Gjøvik kommune sin overordnede landskapsanalyse skal danne utgangspunktet for vurdering av landskapstilpasning og konsekvenser i reguleringsplaner.
2. Byvekstgrensen i kommuneplanen skal bidra til å sikre at viktige landskapstrekk rundt byen blir ivaretatt.

§ 7-2.2 Bebyggelsesstruktur

- a) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes med en bebyggelsesstruktur som styrker det offentlige rom (gater, plasser, parker). Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet, og i forhold til veg, eiendomsgrense, landskap/terreng og grøntdrag.
- b) I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal ny bebyggelse (inkludert fradeling av tomt til ny bebyggelse) videreføre denne. Nærområdet har en enhetlig bebyggelsesstruktur når minimum 2/3 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne blir videreført over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur blir sikret.
- c) I områder uten en klar bebyggelsesstruktur skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen og skape en bedre helhet i nærområdet.
- d) Ved fradeling av nye tomter skal det sikres en tomtestruktur som bidrar til at hensynet til bebyggelsesstrukturen blir ivaretatt.

Retningslinjer for bebyggelsesstruktur:

1. Høyde, volum og orientering av bygg påvirker også bebyggelsesstrukturen. I områder med en enhetlig bebyggelsesstruktur der den eksisterende bebyggelsen også har felles høyde, volum og orientering av bygg, bør også disse elementene videreføres i nye tiltak.
2. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende veg innenfor en avstand på 100 meter fra tomtегrensen. I områder med kvartalsbebyggelse inkluderer nærområdet også eiendommene i hele kvartalet.

§ 7-2.3 Utforming av bebyggelse

- a) Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.
- b) Ny bebyggelse skal utformes i samspill med karakteren i nærområdet slik at det oppnås et godt helhetlig preg. Tiltak skal ha en god tilpasning til karakteren i nærområdet gjennom valg av stil, takform, volumoppbygging, høyder, materialbruk og fargesetting.
- c) Det skal prioriteres bruk av tre som bygningsmateriale.

- d) Kommunen skal som hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker skal inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning.

Retningslinjer for utforming av bebyggelse:

1. Intensjonen med bestemmelsen er å sikre at tiltak har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene. Punkt a i bestemmelsen inneholder krav til tiltakets utforming «i seg selv». Annet ledd i bestemmelsen inneholder krav til tiltakets utforming «i forhold til dets bygde omgivelser».
2. Med bruksmessig og fysisk kvalitet menes i denne sammenhengen at bebyggelsen har god funksjonell brukbarhet, fleksibilitet over tid til å tilpasses endrede behov, materialmessig god varighet mm.
3. Estetisk kvalitet er knyttet til visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. God estetisk kvalitet knytter seg til hva vi opplever som vakkert, ønskelig og verdifullt. Med god estetisk kvalitet menes i denne sammenheng at tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med funksjonen til tiltaket, og med respekt for naturgitte og bygde kvaliteter i nærområdet.

Retningslinjer for estetisk redegjørelse:

Jf. § 7-2.3 d) skal kommunen som hovedregel kreve en estetisk redegjørelse i plan- og byggesaker. Omfanget av redegjørelsen og dokumentasjonen vil variere etter type sak. Redegjørelsen skal dokumentere hvordan kravene i PBL §§ 29-1 og 2 (utforming av tiltak og visuelle kvaliteter) og TEK 17 § 8-10 (plassering av byggverk) er ivaretatt i tiltaket.

1. Tekstdelen skal redegjøre for visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming.

Beskrive eksisterende situasjon:

- Beskrive av tomtestruktur og bebyggelsesstruktur for området.
- Eksisterende terreng og spesielle forhold ved tomta.
- Karakteren i nærområdet og omkringliggende eksisterende bebyggelse.
- Landskap og landskapsprofiler, og eventuell fjernvirkning/synlighet.
- Nærhet til eventuelle verneverdige kulturminner.

Redegjøre for hvordan dette er fulgt opp i planen/tiltaket:

- Plassering av ny bebyggelse.
- Tilpassing av ny bebyggelse til eksisterende terreng, og eventuelt behov for terrengendringer.
- Volumoppbygging og høyder.
- Takform.
- Stil.
- Farge- og materialbruk.
- Behandling av eksisterende vegetasjon og beplantning av ny.

2. Illustrasjoner skal synliggjøre konsekvensene av planen/tiltaket. Aktuelle illustrasjoner som kommunen kan kreve er:

- Bilder / fotomontasje
- 3D-modell
- Perspektivtegninger
- Fasadeoppriss/gateoppriss som viser tiltaket i forhold til nabobebyggelse og gateløp.
- Terrengprofiler som viser planområdet/bygningen i forhold til eksisterende terreng, terrengoverganger til nabotomter og høydeplassing i forhold til omkringliggende bebyggelse.
- Utomhusplan
- Sol- og skyggediagram

§ 7-3 Byform
(PBL § 11-9 nr 6)

- a) Det lokale stedets egenart skal ligge til grunn ved planlegging av alle nye tiltak i bysentrum.
- b) Kvartalsbebyggelsen er et grunnelement i Gjøvik sentrums fysiske struktur som skal videreføres i nye planer. Avvik fra den kvadratiske formen kan tillates i skjæringen mellom de ulike retningene i rutenettet i byplanen fra 1861. Hovedprinsippene for kvartalsstrukturen skal også være førende og fortolkes inn i planer for nye transformasjonsområder i Gjøvik sentrum.
- c) Kvartalsstrukturen, byrom, små møteplasser, parker og offentlig tilgang til Mjøsa og Hunnselva skal være grunnleggende prinsipper for bystrukturen.
- d) Ny byutvikling skal planlegges i menneskelig skala, med sammenhengende byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen. Nye tiltak skal ha god tilknytning til eksisterende og mulig fremtidig bystruktur.
- e) Sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner, skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger.
- f) Sentrumskjernen skal fortettes med høy arealutnyttelse. Byggehøyder skal være tilpasset kvartalsstrukturen som har variasjon fra 2-3 til 4-5 etasjer. Rundt Gamletorvet og i Storgata og andre områder med historisk kontekst skal byggehøyden være tilpasset eksisterende bebyggelse. Kommunen kan godkjenne andre byggehøyder gjennom sentrumsplan og/eller reguleringsplan på bakgrunn av en faglig analyse. Byggehøyden skal ikke konkurrere med viktige landemerker i bybildet.
- g) Det skal sikres høy kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Arkitektonisk utforming skal forholde seg til historisk kontekst, bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. For bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner skal det legges særlig vekt på nytenkning, innovasjon og smartby-tiltak med høyt fokus på klimafremmende- og bærekraftige løsninger. Transformasjon av eksisterende bygninger og infill-løsninger skal prioriteres.
- h) Bygg skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer. Bygg skal plasseres i byggeinje ut mot fortau i sentrum.
- i) Bakgårdene i kvartalsstrukturen skal være åpne fellesrom som med mulighet for mindre private soner, grønne lunger, sykkelparkering og sosiale møteplasser.
- j) På hjørnetomter i den sentrale kvartalsstrukturen skal bygg videreføre tradisjonen med brutte hjørner.
- k) Kvalitetene ved verneverdige bygg og kulturmiljøer skal være sentrale elementer i byutviklingen.
- l) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
- m) Forretningslokaler på gateplan skal bidra til å skape byliv gjennom å ha åpne og aktive vindusflater. Det tillates ikke foliering eller andre løsninger som lukker vindusflater ut mot offentlige gater og byrom i sentrum.
- n) Byrom, gater og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann. Byrom og gater skal ha god form og funksjon som imøtekommer alle brukerbehov (universelt utformet). Større byrom skal underordnes i ulike offentlige og halvprivate soner med tilbud til ulike brukergrupper. Byrom og gater skal ha god sammenheng med eksisterende og fremtidig bystruktur, inneholde kollektivholdeplasser, ivareta og synliggjøre historiske strukturer, videreføre grøntdrag, og underbygge og forsterke viktige siktlinjer.

- o) Gjøvik skal utvikles som en gå- og sykkelby, og det skal legges til rette for gode løsninger for kollektivtrafikken.
- p) Gjøvik skal utvikles med et transportsystem som begrenser unødvendig gjennomgående biltrafikk i sentrum. Offentlig og privat parkeringstilbud skal prioriteres langs en ytre sentrumsring, for å begrense biltrafikken i den indre sentrumskjernen.

§ 7-4 Bygningsvern og kulturminner

(PBL § 11-9 nr. 7)

- a) Alle arealplaner og tiltak skal vurderes i forhold til fredete kulturminner
- b) For eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdiene ved endring av eksisterende bygning, oppussing av fasade eller gjenoppføring av bygg.
- c) Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at bygningens takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
- d) I sentrumsområder hvor komplette kvartaler er ønskelig skal det vurderes infillprosjekt før spørsmål om riving av verneverdig bebyggelse blir vurdert.
- e) Før kommunen kan gi tillatelse til rivning av bygg som kommunen anser som verneverdig, skal det foreligge en antikvarisk tilstandsrapport som dokumenterer verneverdi og den tekniske tilstanden til bygget.
 1. Rapporten skal foreligge som tilleggsutredning til reguleringsplan i de tilfelle riving av verneverdig bygg er tema i reguleringsprosessen.
 2. Den antikvariske tilstandsdokumentasjonen skal inneholde dokumentasjon om:
 - Bygningens form/arkitektur
 - Bygnings- og bebyggelseshistorie
 - Kulturhistorie
 - Bevaringstilstand (= antikvarisk tilstand)
 - Teknisk tilstand
 - Bruksmessig tilstand
 3. Ved utarbeidelse av antikvariske bygningsdokumentasjonen, skal det benyttes fagpersoner som innehar nødvendige dokumenterte disipliner eller kan samarbeide med fagpersoner som utfyller disiplinene.

Retningslinjer for bevaring av bygningsmiljø og kulturminner:

1. Kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplanen), med tilhørende bestemmelser og retningslinjer, gjelder for alle bygge- og tiltakssaker innenfor denne planens begrensning.
2. I forbindelse med tiltak på bygg med vernegrad kan kommunen kreve at det skal benyttes arkitektfaglig kompetanse i tiltaksklasse 3 til prosjekteringen av tiltaket. Ved søknad om tiltak på bygninger som kommunen anser har antikvarisk verdi skal kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) gis anledning til å uttale seg.
3. Ved arealdisponering og andre tiltak som berører nyere tids kulturminner/kulturmiljø skal hensynet til disse søkes ivarettatt.

4. Alle offentlige og større private tiltak som kan komme i konflikt med kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene til uttalelse. Dette gjelder også tiltak som er unntatt fra plankrav som for eksempel vann- og avløpsledninger, rørgater for fjernvarmeanlegg, kabler (både strøm og bredbånd), store driftsbygninger i landbruket osv.
5. Der tiltak berører dyrket mark eller tidligere urørt grunn skal tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner legges fram for regional kulturminnemyndighet til uttalelse, jf. Lov om kulturminner § 8 første ledd og § 9. Det samme gjelder søknader om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 jf. lov om kulturminne § 25.
6. Infill prosjekter bør benyttes i tettbebygde sentrumsområder hvor det er ubrukte hull i kvartalsstruktur. Infill skal bidra til å bevare hele eller deler av eksisterende kvartal- og bygningsstruktur, samtidig som man fyller på med ny arkitektur som kompletterer kvartalet. Eksempel er arealer hvor deler av bygningsmiljøer må rives, mens andre deler kan bevares.

Retningslinjer for antikvarisk tilstandsrapport, jf. § 7-4 e):

1. Tiltakshaver/forslagsstiller skal gjøre seg godt kjent med hele bygningen - ikke kun dens skavanker. Det skal legges frem et vurderingsgrunnlag for kommunen tidlig i prosessen og skal inneholde metoder som:
 - Enkel oppmåling/dokumentasjon av antikvarisk tilstand på bygg og miljø
 - Teknisk tilstandsrapport
 - Skisserende tiltaksplan med kostnadsoverslag
2. Antikvarisk bygningsdokumentasjon er en tverrfaglig disiplin, utført av et tverrfaglig sammensatt arbeidslag. Dokumentasjonen kan også utføres av en enkelt person som innehar alle disipliner. Det er da viktig at vedkommende behersker flere av metodene eller har innsikt i andre disipliners behov og tilrettelegger sitt arbeid i forhold til det. Eksempler på aktuelle aktører er NIKU, Bygningsvernssentre eller andre som kan dokumentere faglig kompetanse. Mjøsmuseet kan bistå i å formidle kontakt.

§ 7-5 Vassdrag og vassdragsnære områder
(PBL § 11-9 nr 6)

- a) Vassdrag/bekker skal ikke lukkes.
- b) Ved regulering og tiltak som berører lukkede vassdrag/bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.
- c) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. Vannressursloven § 11.
- d) Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.
- e) Minimum bredde for kantvegetasjon langs vassdrag er 10 meter fra elvekant og 6 meter fra bekkkant.
- f) Større furutrær langs Mjøsa (mjøsfuru) skal så langt som mulig bevares som viktige natur- og landskapselement.

Retningslinjer for vassdrag og vassdragsnære områder:

1. Av hensyn til visuell opplevelse, allmennhetens ferdselsmulighet, biologisk mangfold og forurensning bør det beholdes og skjøttes et variert, stedegent, naturlig vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag. Uttyning av vegetasjon for å bedre utsikts- og solforhold, samt tilrettelegging for forbedring av allmennhetens ferdsels- og oppholdsmuligheter kan tillates.

2. Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. Vannressursloven § 11. Forskrift til Skogbruksloven om bærekraftig skogbruk § 5 understreker at kantonens økologiske funksjon skal tas vare på. Kantsonenes bredde og skjøtsel mot vann og vassdrag skal skje etter Standard for bærekraftig skogbruk - Levende skog. Bredden må tilpasses forholdene på stedet og kan variere innen en og samme kantsonen. Ved skjøtsel skal kantonens funksjon opprettholdes.
3. I forbindelse med tiltak i vassdrag, herunder sjøer, elver og bekker, skal arbeidene gjennomføres på en slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vannstrengen begrenses mest mulig.
4. Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag bør utføres i perioden 15. juni til 15. september slik at rogn ikke blir skadet.
5. Vannforskriftens § 12 skal vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden blir forringet.
6. Det kan i enkelte områder tillates bygging ned mot vannkanten av Mjøsa gjennom reguleringsplanlegging, men ikke på en slik måte at det hindrer allmenn ferdsel langs vannet. I de tilfeller der det ikke lar seg gjøre med allmenn tilgang langs vannkanten, for eksempel ved båthavner, skal det etableres gode løsninger for å passere anlegget på landsiden. Dersom viktige infrastrukturtiltak må berøre strandlinjen skal det reetableres en strandsone mot Mjøsa.
7. Utfylling, herunder steintipp, og masseuttak bør ikke tillates i gruntvannsområder og i strandsonen generelt bør slike tiltak begrenses. Unntaket er når det kan dokumenteres at det ikke er uheldig for natur- og landskapsverdier i områder, samtidig som tiltaket er positivt for allmennhetens interesser.
8. Ved kryssing av fiskeførende bekk eller elv må det brukes installasjoner som gjør at fisken kan passere uten hindring.
9. Allmennheten må i størst mulig grad sikres adgang til og sammenhengende fri ferdsel langs vannstrengen.

§ 7-6 Belysning

Lyssetting skal i hovedsak sørge for at mennesker kan lese sine omgivelser også i mørket. Inngangspartier, parker, parkeringsplasser, gater og byrom skal gis en avstemt belysning som gir trygghet. Direkte belysning av bygningsfasader tillates ikke med mindre det bidrar til å framheve viktige karaktertrekk i bybildet og er forankret i plan eller byggetillatelse.

Retningslinjer for belysning:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det i nødvending grad stilles krav om godt opplyste områder av hensyn til trygghet og estetikk. Det skal også tas stilling til om det er behov for å utarbeide en egen belysningsplan for hele eller deler av området.

Krav til belysning

- Det skal være helhetlig detaljutforming av belysning, skilt og gatemøbler.
- Hovedinngang skal ha belysning som gir godt lys på trinn, ringeknapper, skilt, etc.
- Dagslys, belysning og fargevalg bør planlegges samtidig for å fremheve omgivelsenes hovedformer og interessepunkter.
- Lysforurensing/ blendingsreflekser/ forvrengning av fargene må unngås.

- Lys fra armaturer skal ikke virke blendende for biltrafikken, syklistene, fotgjengere og andre som oppholder seg eller ferdes utendørs, heller ikke for beboere i omkringliggende bygninger.
- Energieffektive belysningsløsninger skal vektlegges. Eksempler på tiltak som kan gi energisparing:
 1. Dimming av gatelys
 2. Bruk av moderne lysstyringsteknologi
 3. Bruk av LED
 4. Elektroniske komponenter i lysutstyret
 5. Reduserte lysnivåer - vurder alltid en lavere effekt

Private belysningsplaner

Private utendørs hovedbelysning skal samordnes med planer for offentlig utendørs belysning.

Privat belysning ved hovedinnganger, porter, garasjer etc., skal ikke konkurrere med den generelle belysning i gate/ område.

Utforming av belysning på offentlige områder

- I sentrum skal lyskilder, armaturer og stolper være av høy kvalitet og gi et bymessig og godt regissert uttrykk.
- Høyde på stolper med armatur skal ikke være høyere enn gjennomsnittet av tilleggende bebyggelse. Avstand mellom stolper/ armaturer skal heller reduseres før høyden økes; herved signaliseres også lavere hastighet.
- Stolper for armaturer skal ikke være bærere av søppelbeholdere, diverse tavler, reklameskilt, etc. Det kan eventuelt kun tillates opphenging av mindre sigarett og tyggegummidunker på stolpene.
- I bestemte situasjoner/ områder kan lysstolpene utformes slik at festivalbannere kan henges opp langs gate/ plass.
- Stolper med armaturer må dimensjoneres/ plasseres bevisst i forhold til trær.
- I trappeanlegg, på parkeringsplasser, bussholdeplasser etc. kan lysstolper delvis erstattes med innfelt vegg-belysning eller pullerter, dersom dette ikke går ut over sikkerheten.
- Ved valg av lyskilde skal det legges stor vekt på god fargegjengivelse av bygninger, monumenter og diverse materialer. Gate og prosjekt skal samordnes med hensyn til design og farge.
- Parkområder skal normalt ha noe lavere belysningsnivå enn byrom, med god fargegjengivelse for "grønt".
- Noen områder bør ikke belyses av hensyn til for eksempel natur- og kulturopplevelse.
- Armaturene må installeres slik at de ikke forringer objektet de skal belyse eller lysanleggets estetiske kvaliteter på dagtid.

Temporær belysning

For denne type belysning, er det viktig å tenke på omgivelsene og hvilken signaleffekt overdreven lysbruk gir.

§ 7-7 Prioritert art

(PBL § 11-9 nr 6)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av dragehode er forbudt, jf. Forskrift om dragehode som prioritert art.

§ 7-8 Lokalisering av virksomheter - generelt

(PBL § 11-9 nr 8)

Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedrørende klimagassutslipp og klimatilpasning, transport, støy, lokal luftkvalitet, parkering, trafiksikkerhet og estetikk.

Retningslinjer til lokalisering av virksomheter:

1. Kommunen bør aktivt hjelpe til med å legge til rette for etablering av virksomheter. Generelt legges ABC-prinsippet til grunn for lokalisering av virksomheter. Dette innebærer:
 - A. Besøksintensive virksomheter og virksomheter med mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Dette betyr i bysentrum eller nær kollektivknutepunkt.. Eksempel på slike virksomheter er dagligvarehandel og større kontorarbeidsplasser.
 - B. Virksomheter som er avhengig av god biltilgjengelighet og med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedveinettet og hvor det er relativt god kollektivdekning. Eksempel på slike virksomheter er salg av plasskrevende varer som biler og byggevare, lett industri.
 - C. Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet, høyt transportbehov og som kan innebære støy eller andre miljøutfordringer lokaliseres med avstand til tettsted og nær hovedvegnettet. Eksempel på slike virksomheter er produksjonsbedrifter med behov for mye lagringsplass utendørs og tyngre industriell produksjon.
2. Nærservice, som butikk og barnehager, bør lokaliseres sentralt i boområdet som skal dekkes og innen gangavstand for flest mulig.
3. Det skal etterstrebtes å oppnå synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre, for eksempel for å styrke fagmiljøer, utnytte spillvarme, begrense kundegruppens transportbehov osv.
4. Lokalisering av virksomheter i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk. Det kan settes krav om evt. avbøtende tiltak. Dette kan eksempelvis være parkeringsbestemmelser som virker begrensende på bilbruk (maksimalt antall p-plasser) og som bygger opp under kollektivtilbudet.

§ 7-9 Handel og kjøpesenter

(PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

§ 7-9.1 Definisjoner av handel og kjøpesenter

- a) Med handelsvirksomhet menes all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere.
Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som blir etablert, drevet og fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomheter som er lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.
- b) Plass- og transportkrevende varehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, campingvogner,

50

landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

- c) Storvarehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler, hvitevarer, brunevarer, og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1500 m² BRA.

§ 7-9.2 Definisjon av flerkjernestruktur - senterstruktur

Regionalt senter:	Gjøvik sentrum
Bydelscenter:	Hunndalen, Kirkeby nord, Kirkeby sør, Kopperud, Hunn
Lokalsenter:	Biri
Nærsenter:	Bybrua, Snertingdal

Retningslinje for senterstruktur:

1. De ulike sentrene i senterstrukturen er vist med sentrumsformål i plankartet. § 9-5 angir nærmere føringer for utvikling av sentrene utover det som omhandler varehandel i § 7-10.3.

§ 7-9.3 Lokalisering av handel og kjøpesenter

- a) Nye handelsvirksomheter eller kjøpesenter eller utvidelser av slike, som blir større enn 1500 m² BRA, kan bare lokaliseres innenfor sentrumsformål i Gjøvik sentrum, bydelscenter, og lokalsenter.
- b) Dagligvarehandel inntil 1500 m² kan tillates utenfor definerte sentre i senterstrukturen i tilfeller der butikken vil fungere som et nærsenter for et boområde. Slike butikker skal ha god tilgjengelighet for gående og syklende, og et godt kollektivtilbud. Det skal være dokumentert at etableringen ikke har et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretning i nærmeste senter i senterstrukturen. Trafikale konsekvenser av lokaliseringen skal være dokumentert.
- c) Følgende arealgrenser gjelder for etablering av nye handelsvirksomheter eller kjøpesentre og utvidelser av slike sentre. Grensene gjelder for samlet bruksareal etter utvidelse av eksisterende sentre.
- Gjøvik sentrum (indre sentrumssone - sentrumsformål) - ingen begrensning
 - Gjøvik sentrum (ytre sentrumssone - bybebyggelse) 1500 m² BRA
 - Bydelscenter: 3000 m² BRA
 - Lokalsenter: 3000 m² BRA
 - Nærsenter: 1500 m² BRA

Ved beregning av arealet skal det medregnes publikumstilgjengelige arealer innendørs, varemottak, lager, kontor, personalrom mm.

- d) Arealgrensene og lokaliseringskravene i pkt a) og c) foran gjelder ikke for plass- og transportkrevende varehandel. Slik varehandel skal lokaliseres i definerte forretningsområder, eller i områder med kombinert formål næring/forretning, jf. § 9-6.
- e) Storvarehandel med en enhetsstørrelse på minimum 1500 m² kan tillates innenfor områdene Kallerud og Rubosenteret, og er vist i plankartet som bestemmelsesområde 2_1, 2_2 og 2_3 for storvarehandel, jf. § 9-6. For øvrig kan storvarehandel tillates innenfor sentrumsformål i Gjøvik sentrum og i lokalsenter.

Retningslinje for fravik fra bestemmelsen om lokalisering av handel og kjøpesenter:

1. Før kommunen kan vurdere fravik fra bestemmelsen skal det foreligge en handelsanalyse. Handelsanalysen skal inneholde disse punktene:

- Handelsbalansen i kommunen/omlandet og behovet for økt handelsareal basert på sannsynlig folketalls- og kjøpekraftsutvikling og dokumentert handelslekkasje i regionen.
- Definerings av handelsomlandet til tiltaket, inkludert effekten av gjennomgangstrafikk, hytteturisme og midlertidig bosatte.
- Virkningen av tiltaket for det eksisterende sentrum som blir berørt.

KAP. 8 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I REGULERINGSPLANARBEID

(PBL § 11-9 nr.8)

§ 8-1 Transport og mobilitet

- d) Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet og utbyggingsområder.
- e) Snarveier som supplerer gangveinettet skal tas vare på og utbedres. Dette gjelder spesielt i sentrumsområdet, snarveier som betjener viktige målpunkter, og snarveier som gir tilgang til grønstruktur.
- f) I planer og tiltak som legger til rette for bygg med varetransport skal det settes av nødvendig areal for å sikre gode løsninger for varemottak. Det skal dokumenteres at varelevering ikke er til hinder eller fare for andre trafikanter. Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning og slik at det skjer via én veg, og til ett sted. Atkomst til varelevering skal løses på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med myke trafikanter og parkering i området.
- g) Behov for sykkeltiltak skal alltid vurderes i reguleringsplanarbeid. Større byggeprosjekter langs hovednettet for sykkel skal knyttes direkte til dette.

§ 8-2 Trafikksikkerhet

- a) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal sikres gjennom reguleringsplanarbeid. Løsninger skal tilpasses behovet i den enkelte sak og være egnet for ulike grupper av befolkningen, som barn og unge, eldre, bevegelseshemmede, blinde, svaksynte og orienteringshemmede.
- b) Det skal være trafikksikker skoleveg til nye boligområder.
- c) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Retningslinjer for trafikksikkerhet:

1. Det skal stilles rekkefølgekrav om trafikksikker skoleveg til nye boligområder i forbindelse med reguleringsplanlegging.
2. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og gjennomføring av tiltak skal det tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet, forhold til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt vegnett og tilgjengelighet for gående og syklende.
3. Ved regulering av nye byggeområder i nærheten av jernbanelinje, skal planoverganger registreres og vurderes sikret/sanert. Dette gjelder bl.a. for byggeområde for bolig på Løkken skog som ligger øst for Nygård stasjon.

§ 8-3 Mobilitetsplan
(PBL §§ 11-9 nr. 3 og 11-9 nr. 8)

Ved etablering av arbeids- og besøksintensive virksomheter med mer enn 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 m² BRA skal det utarbeides en mobilitetsplan. Mobilitetsplan er en bevisstgjøring av hvilken person- og varetransport en virksomhet genererer, og hvordan virksomheten kan tilrettelegge for ulike typer transportmidler og ønsket transportmiddelfordeling.

Retningslinje for mobilitetsplan:

I mobilitetsplanen skal virksomheten gjøre rede for transportarbeid sin virksomhet generere. Det innebærer totalt transportomfang til / fra virksomheter, personreiser til / fra jobb, reiser i arbeidstiden, besøk, varelevering og godstransport. Videre bør planen gjøre rede for transportfordelingen gjennom døgnet og hvordan reisemiddelfordelingen er mellom transportmidler. Virksomheten bør søke å begrense antall parkeringsplasser, slik at areal til parkering begrenses og slik at virksomheten kan bidra til å nå 0-vekstmålet. Planen bør også gjøre rede for behov for antall ladestasjoner, sykkelparkeringplasser og behov for parkeringsplasser.

DEL II: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

KAP. 9 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL § 11-10 nr 1 og 2)

§ 9-1 Tetthet

a) I reguleringsplaner som tilrettelegger for boliger skal det i bestemmelsene være føringer om minimum og maksimum antall boenheter. Tettheten på boenhetene skal tilpasses området etter en konkret vurdering, men følgende minimumsnorm skal ligge til grunn:

<u>Type formål/område:</u>	<u>Minimumskrav til tetthet</u>
Bysentrum	Minimum 6 boenheter per dekar
Bydelssenter	Minimum 4 boenheter per dekar
Lokalsenter	Minimum 4 boenheter per dekar
Småhusområder innenfor tettstedssonene jfr. SSB	Minimum 2 boenheter per dekar
Småhusområder utenfor tettstedssonene jfr. SSB	Minimum 1 boenhet per dekar

b) I reguleringsplaner som tilrettelegger for annen bebyggelse enn boliger skal det legges vekt på tetthet gjennom høy utnyttelse av arealene. Reguleringsplan skal fastsette minimum og maksimum utnyttelsesgrad som er tilpasset omgivelsene og tiltaket i seg selv.

Retningslinje for tetthet:

1. Tetthet skal beregnes i snitt per reguleringsplan. Interne veger og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder, grønnstruktur og andre fellesfunksjoner ligger utenfor.
2. I reguleringsplan som tilrettelegger for annen bebyggelse enn boliger skal det sikres at arealene får en høy utnyttelse. Valg av type utnyttelsesgrad velges i forhold til det som er hensiktsmessig i den enkelte plan. Det kan også være nødvendig å benytte to typer utnyttelsesgrad for å sikre en god og hensiktsmessig utnyttelse av arealene. Dette kan for eksempel være %-BYA (prosent bebygd areal i forhold til netto tomteareal) i kombinasjon med T-BRA (antall m² bruksareal), eller %-TU (prosent tomteutnyttelse målt i bruksareal i forhold til tomtearealet).
3. Ved fastsetting av tetthet i den konkrete planen må det gjøres en konkret vurdering som sikrer at andre viktige kvalitetsmessige plantema i § 6 og § 7 blir ivaretatt i planen/tiltaket.
4. Ved fortetting i eksisterende småhusområder skal det tas særlig hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og tetthet.

§ 9-2 Bokkvalitet og boligsammensetting

a) I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokkvaliteten for både ny bebyggelse, og naboer til planområdet.

- b) I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det legges vekt på optimalisering av bokvaliteten. Det skal sikres løsninger som gir gode lys-, sol- og støyforhold for nye og eksisterende boliger.
- c) I reguleringsplaner skal det legges vekt på tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av boligsammensetningen i nærområdet. Variasjon i boligsammensetningen skal bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område i et variert og spennende bomiljø.
- d) I reguleringsplaner skal det vurderes om prinsipper fra den regionale strategien for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn «Connected living» kan innarbeides i tiltaket.

Retningslinjer for bokvalitet og boligsammensetning:

1. Bokvaliteten påvirkes av flere tema med egne planbestemmelser, som for eksempel støy, luftkvalitet og kravene til uteoppholdsarealer.
2. Ved planlegging av boliger skal i tillegg til pkt 1. følgende forhold vektlegges for å legge til rette for god bokvalitet:
 - sikre gode lys og støyforhold på uteareal.
 - bruke vegetasjon og plassere/utforme bebyggelsen for å sikre at det ikke oppstår uheldige vindforhold. Bygningskropper bør ikke ligge for tett inntil hverandre, da kraftig vind kan oppstå når mellomrommet blir for smalt.
 - begrense innsyn og legge til rette både for private og felles soner.
 - gode innvendige lysforhold gjennom bevist orientering av fasader og vinduer mot himmelretninger som gir solinnfall.
 - unngå ensidige belyste boliger mot nord og øst.
3. Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetting av boligtyper og leilighetsstørrelser for å få til et variert bomiljø med ulike aldersgrupper og husholdningstyper. For å tilrettelegge for barnefamilier i prosjekter med leiligheter bør en andel av leilighetene på bakkeplan være store nok for slike husholdninger, samt ha direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.
4. I reguleringsplaner bør det legges vekt på å innarbeide elementer fra de mest sentrale prinsippene i strategien «Connected living»;
 - a. Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre.
 - b. Bomiljø der beboerne har gode fellesskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.
 - c. Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet - livet i og mellom husene.
 - d. Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private areal og mer fellesareal og deling.
 - e. Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.

§ 9-3 Boligbebyggelse

§ 9-3.1 Småhusbebyggelse i tettbygd strøk - bestemmelsesområde 1

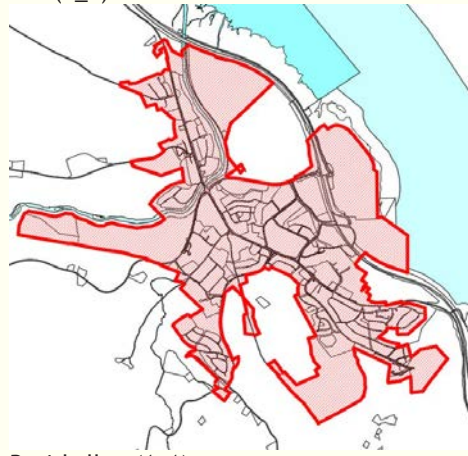
Med småhusbebyggelse menes eneboliger og vertikal- eller horisontaldelte tomannsboliger.

Bestemmelsen gjelder for småhusbebyggelse innenfor formålet boligbebyggelse i tettbygd strøk, som er avgrenset av bestemmelsesområde 1 i plankartet. Bestemmelsesområde 1 for tettbygd strøk fremgår i plankartet, er illustrert nedenfor, og omfatter Gjøvik byområde og Breiskallen (1_1), Bybrua (1_2) og Biri (1_3). Bestemmelsen gjelder ikke i områder der reguleringsplan går foran kommuneplanens arealdel, jf. opplistingen i 1-3 med tilhørende detaljeringssoner i plankartet. Bestemmelsesområde 1 er illustrert nedenfor.

I tillegg er bestemmelsen gjeldene for eksisterende konsentrert småhusbebyggelse. I områder med eksisterende konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt med rekkehus, 4-mannsboliger, kjedet bolig. Dette gjelder eksisterende bebyggelse. Etablering av ny konsentrert småhusbebyggelse med nye boliger er ikke unntatt fra plankravet i § 2-2.

Illustrasjoner av bestemmelsesområde 1 - tettbygd strøk.

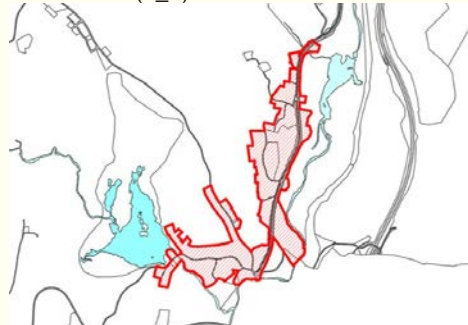
Biri (1_3)



Gjøvik byområde (1_1)



Breiskallen (1_1)



Bybrua (1_2)



Tiltak som er i samsvar med bestemmelsene a)-l) nedenfor kan tillates uten at det er plankrav (krav om reguleringsplan), jf. unntak fra plankravet i § 2-2 a).

- a) Kommunen kan på den enkelte eiendom tillate fradeling av maks 2 tomter og oppføring av maks 1 boligbygg for småhusbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg per tomt som er fradelt. Nærrområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse, og ved fradeling av eiendommer.
- b) I enebolig kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal (BRA) på inntil 60 m² under forutsetning av at sekundærleiligheten ligger i tilknytning til eneboligen.
- c) For småhusbebyggelse er maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) 25 % av tomtearealet. Bebyggelsen skal ikke overskride bebygd areal = 300 m². Den faktiske grad av utnyttning på den enkelte eiendom skal ikke skille seg vesentlig fra faktisk grad av utnyttning på tilstøtende eiendommer, og i nærområdet for øvrig. I beregningen av %-BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsbestemmelser i § 6.4. I beregningen av %-BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport, medtas med 18 m² pr plass. Terrasser med høyde minimum 0,5 meter over terreng skal medregnes i %-BYA.

For eksisterende konsentrert småhusbebyggelse er maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) 35 % av tomtearealet.

- d) Terrasser som inngår i bebygd areal (dvs. har høyde minst 0,5 meter over terreng), verandaer, altaner og balkonger skal ikke ha et samlet areal større enn 30 m² pr uteplass, og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader. For eksisterende bygninger med en helhetlig stilart skal løsning og størrelse underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen, jf. § 7.2. Takterrasse er ikke tillatt, med unntak at takterrasse over del av sokkeletasje eller mindre bygningsdel som er underordnet hoveddelen.
- e) Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 600 m². Dette gjelder både ny og "gjenværende" tomt. Tilsvarende gjelder 1000 m² som minste tomteareal for tomannsbolig. Fradeling av ny boligtomt skal kun tillates der forholdene ligger godt til rette for etablering av ny bebyggelse i tråd med de øvrige bestemmelsene for området. Fradeling av boligtomt forutsetter at vegmyndighetene gir avkjørselstillatelse. Avkjørsel skal etableres i samsvar med fysiske krav gitt av vegmyndigheten, jf. krav til avkjørsel. Avkjørsel skal tilpasses de stedlige forholdene.
- f) Byggeskikk og estetikk skal vektlegges ved valg av løsninger, jf. § 7.2. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller pulttak, men andre takformer kan tillates dersom det ikke medfører at bygningen fremstår som avvikende i forhold til bebyggelsen i nærområdet. Tilbygg og påbygg på boliger inkludert garasjer/carport, uthus, terrasser, verandaer, balkonger, altaner og lignende skal som hovedregel klart underordnes det eksisterende boligbygget.
- g) For eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi gjelder § 7.4.
- h) Byggehøyder for frittliggende småhusbebyggelse og eksisterende konsentrert småhusbebyggelse skal ikke medføre at bygningen fremstår som avvikende i forhold til bebyggelsen i nærområdet. Kommunen kan tillate byggehøyder inntil følgende høyder fra planert terreng:
 - Bygninger med saltak - gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9,0 meter.
 - Bygninger med pulttak - høyeste gesims inntil 8,0 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter.
 - Bygninger med flatt tak - gesimshøyde inntil 7 meter

- i) I skrått terreng skal småhusbebyggelsen ha underetasje eller avtrapping med ett eller flere mellomplan for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 meter i bygningens bredde/lengde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter. Det er ikke tillatt med bruksendring av kjeller til underetasje der terrenget faller mindre enn 1,5 meter i bygningens bredde/lengde.
- j) Frittliggende garasje og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus. Maksimal tillatt størrelse på garasje og uthus er inntil 50 m² bruksareal eller bebygd areal i tettbygd strøk. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for garasje og uthus er henholdsvis 3,0 meter og 5,0 meter fra planert terreng. Bruksareal på loft medregnes der loftet er måleverdig og det ikke kan dokumenteres at hanebjelke er en nødvendig del av bæringen. Ingen del av garasje/uthus kan innredes til boligformål.
- I områder med eksisterende konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt med felles garasjeanlegg med større størrelse enn 50 m² bruksareal. Felles garasjeanlegg skal deles opp i hensiktsmessige størrelser med sikte på å unngå langstrakte og dominerende bygg. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for felles garasjeanlegg er henholdsvis 3,0 meter og 5,0 meter fra planert terreng.
- k) Garasjer og uthus kan plasseres nærmere enn byggegrenser angitt i § 6.1.2 under forutsetning av at hensyn i § 7-2.2 ivaretas og at vegmyndigheten finner det forsvarlig. Plasseringen skal ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørsler, jf. krav til friskt i Statens vegvesen sin håndbok N100. Slike bygninger kan imidlertid ikke tillates plassert nærmere eiendomsgrense mot veg enn 2 meter med innkjøring parallelt og 5 meter med innkjøring vinkelrett på veien. Ingen del av garasjer og uthus kan krage ut over byggegrense mot veg.
- Garasjer og uthus kan tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense i områder med reguleringsplaner med byggegrense på 4 meter mot naboeiendom (gjelder ikke mot veg).
- l) Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner eller lignende i eiendomsgrensene. Utførelse av gjerde, materialvalg og fargevalg skal være tilpasset nærområdet, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter. Annen høyde kan aksepteres av kommunen der høyden er tilpasset karakteren i nærområdet. Innhegningen må ikke forhindre sikten i frisktsoner mot veg.

§ 9-3.2 Småhusbebyggelse i spredtbygd strøk

Bestemmelsene i § 9-3.1, med unntak av punkt c) og j), gjelder også i spredtbygd strøk for boligeiendommer med boligformål som ikke inngår i reguleringsplan jfr. opplistingen i § 1-3 med tilhørende detaljeringssoner i plankartet. Med spredtbygd strøk menes de områdene som ligger utenfor bestemmelsesområde 1 (1_1, 1_2 og 1_3) i plankartet. For disse områdene gjelder i tillegg bestemmelse a) og b) nedenfor.

- a) Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 600 m². Ny boligtomt begrenses til maks 2 daa. Tilsvarende gjelder 1000 m² som minste tomteareal for tomannsbolig. Bebyggelsen på eksisterende og ny boligtomt skal ikke overskride BYA = 300 m² pr tomt, og maksimalt tillatt bebygd (%-BYA) skal ikke overskride 25% av tomtearealet.

Fradeling av ny boligtomt skal kun tillates der forholdene ligger godt til rette for etablering av ny bebyggelse i tråd med de øvrige bestemmelsene for området. Fradeling av boligtomt forutsetter at vegmyndighetene gir avkjørselstillatelse. Avkjørsel skal etableres i samsvar med fysiske krav gitt av vegmyndigheten, jf. § 4-1. Avkjørsel skal tilpasses de stedlige forholdene.

b) Frittliggende garasje og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus. Garasje og uthus kan verken ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 70 m², og dette gjelder per bygg. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for garasje og uthus er henholdsvis 3,5 meter og 6,0 meter fra planert terreng. Bruksareal på loft medregnes der loftet er måleverdig og det ikke kan dokumenteres at hanebjelke er en nødvendig del av bæringen. Ingen del av garasje/uthus kan innredes til boligformål.

§ 9-3.3 Hybelhus

(PBL § 11-9, nr 5, jf. 31-6 bokstav c)

- a) Anvendelsesområde:
Bestemmelsen omhandler småhusområdene, og det skilles ikke på om boenhet er godkjent som eneboliger eller to-, tre-, eller firemannsboliger.
- b) Definisjon av hybel:
Med hybel menes rom i eksisterende boenhet som benyttes til utleie og hvor man deler kjøkken, bad og wc enten med andre hybler eller primærboligen. Hybelen er en del av boenheten og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.
- c) Søknadsplikt:
Det kreves særskilt tillatelse fra kommunen til å etablere eller endre bruk av eksisterende boenhet i småhusbebyggelse til hybelutleie. Endringer av boenheten som omfatter inntil to hybler utløser ikke søknadsplikt. Ved etablering av mer enn to hybler skal boenheten søkes bruksendret til hybelkollektiv. Der eier ikke bor selv kan det leies ut 3 hybler uten søknad. Bruk/utleie knyttet til ordinær familiesituasjon er ikke søknadspliktig. Det samme gjelder dersom hele boligen leies ut til én familie.
- d) Søknad om bruksendring (fra eksempelvis enebolig) til hybelkollektiv/bolig med hybler skal forestås av ansvarlig foretak.
- e) Søknadsbehandlingen:
Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen, jf. bokstav f) til og med k). Flere av kravene er minimums- eller maksimumskrav. Videre vil det være forhold som er mer skjønsmessige som vil kunne vekke andre momenter skjerpende eller formildende i kommunens saksbehandling. Dersom eiendommen er ervervet alene for å drive utleievirksomhet vil dette kunne vektes skjerpende sammenlignet med en eiendom der eier bor i huset selv og kun leier ut en mindre del av eiendommen. Er ikke alle hensyn godt ivaretatt kan kommunen avslå søknaden.
- f) Påvirkning på omgivelsene:
Det skal foretas en skjønsmessig vurdering av eventuelle ulemper som tiltaket kan medføre for nærområdet, f.eks. med økt trafikkstøy, økt parkeringsbehov og økt trafikkbelastning, virkning tiltaket har på karakteren i nærområdet, jf. bl.a. utearealene. Sikkerhet mot brann kan bli påvirket bl.a. dersom det blir bosatt flere personer i en bolig enn det den opprinnelig var dimensjonert for. Det må derfor gjøres en vurdering av om den endrede bruken medfører at boligen endrer risiko- og brannklasse etter byggt teknisk forskrift eller utløser andre krav etter byggt teknisk forskrift.
- g) Teknisk infrastruktur:
Endret bruk medfører at avkjørselstillatelsen må vurderes på nytt. Vann- og avløpsgebyr skal belastes i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Det skal betales renovasjonsabonnement i henhold til renovasjonsforskriften for Gjøvik kommune.
- h) Bokvalitet:
Kravene til bokvalitet for beboerne skal løses iht. gjeldende bestemmelser i

byggteknisk forskrift. Disse skal sikre gode boforhold for både utleier (om eiendommen ikke leies ut i sin helhet) og for leietaker. Radonnivået skal i alle utleieboliger måles iht. gjeldende krav fra Statens strålevern. Dersom det vises nødvendig skal utleier iverksette tiltak. Dokumentasjonen fra målingen(e) skal tas vare på for evt. tilsyn.

i) Parkering:

Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l., jf. pbl. § 28-7. Parkering skal dekkes på egen grunn, med mindre kommunen etter § 28-7 tredje ledd godtar at det avsettes felles areal for flere eiendommer. For nærmere krav til parkeringsarealet vises det til teknisk forskrift § 8-8. Parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel er utgangspunktet for beregningen av min-/maksimum antall parkeringsplasser for primærboligen. Etablering av hybler utløser krav om 0,5 p-plasser for bil fra og med hver fjerde hybel og 1 sykkeloppstillingsplass pr. hybel.

j) Uteoppholdsareal:

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) for primærboligen må løses iht. kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Uteoppholdsareal for primærbolig og hybler må løses i henhold til, jf. § 6-9.3.

Retningslinjer for hybelhus

1. Dersom det senere ønskes å endre hybelkollektivet /bolig med hybler tilbake til opprinnelig bruk (dvs. enebolig, tomannsbolig e.l.) vil dette utløse ny søknadsplikt.

§ 9-3.4 Utnyttelsesgrad for boligområder med regulert U-grad

- a) Der utnyttelsesgrad for eldre regulerte boligområder med frittliggende småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplan skal beregnes etter U-grad, erstattes denne utnyttelsesgraden med %-BYA=25 % av tomtearealet.
- b) Den faktiske grad av utnytting på den enkelte eiendom skal ikke skille seg vesentlig fra faktisk grad av utnytting på tilstøtende eiendommer, og i nærområdet for øvrig.
- c) I beregningen av %- BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsbestemmelser i § 6.4. I beregningen av % BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport, medtas med 18 m² pr plass.

§ 9-4 Fritidsbebyggelse

Tiltak som er i samsvar med bestemmelsene a)-l) nedenfor kan tillates uten at det er plankrav (krav om reguleringsplan), jf. unntak fra plankravet i § 2-2 b).

- a) På hver fritidseiendom kan det tillates en hytte med én bruksenhet. I tillegg kan det tillates inntil et uthus og et anneks på inntil 20 m² (BYA) hver. Det tillates ikke etablering av nye naust.
- b) Samlet bebygd areal (BYA) for bebyggelse på fritidseiendom i 100 meters-beltet skal ikke overskride 90 m². Samlet bebygd areal (BYA) for bebyggelse på fritidseiendom utenfor 100-metersbeltet skal ikke overskride 120 m². Terrasse skal ikke medregnes i arealet ved beregning av bebygd areal selv om terrassen ligger mer enn 50 cm over terreng.
- c) Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, og gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 meter og 5 meter målt fra planert terreng.

- d) Tilbygg på bebyggelse i 100 meters-beltet tillates ikke etablert nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 10 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 12 meter.
- e) På fritidseiendommer i 100 meters-beltet skal samlet areal for terrasser og verandaer ikke overstige 20 m². På eiendommer utenfor 100 meters-beltet skal samlet areal for terrasser og verandaer ikke overstige 30 m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
- f) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget, og høye grunnmurer skal unngås. Bebyggelsen skal utformes slik at den eksponeres minst mulig, og dette hensynet skal også ivaretas ved material- og fargevalg. Det skal benyttes harmoniske og naturtilpassede farger ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer, og det tillates ikke bruk av signalfarger. Det tillates ikke bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader.
- g) Oppføring av gjerder og innhegning av fritidseiendommer er normalt ikke tillatt. I områder med beiting kan det tillates inngjerding av inntil 350 m² av eiendommen.
- h) Frittstående lampepunkter tillates ikke. Øvrig belysning skal ikke være blendende og ha en avdempet fremtoning.
- i) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser eller gangstier. Vedlikehold av eksisterende veier og stier kan tillates dersom det benyttes stedegne masser.
- j) Toalettløsning skal omsøkes, og kan være utedo som er plassert og utført hygienisk betryggende, biologisk toalett eller lignende løsninger. Utedo kan ikke plasseres i nærheten av resipienter (bekker, tjern el.) eller drikkevannskilder. Utedo skal kunne driftes og tømmes uten fare for forurensning av nærliggende drikkevannskilder eller resipient
- k) Innlegging av vann tillates ikke med mindre det foreligger utslippstillatelse, eller at eiendommen tilkobles offentlig vann og avløpsnett. Punktutslipp av gråvann fra hytter uten innlagt vann, krever godkjent renseløsning (utslippstillatelse).
- l) Det tillates ikke fradeling av ny tomt til ny hytte. Det er tillatt å fradele tomt til festeeiendommer med eksisterende hytte, men strandlinjen tillates ikke fradelt.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse ved setermiljø:

1. Ved utbygging av ny fritidsbebyggelse som grenser inntil setermiljøer skal det tas særlige hensyn til landskaps- og kulturlandskapsmiljø.
2. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap.
3. Bygninger skal utformes slik at de tar hensyn til setermiljøet gjennom valg av volum, farge og materialbruk.

Retningslinjer for ivaretagelse av hensyn til landbruksnæring i hytteområder:

1. Utbygger må søke og avklare forhold til eventuelle beiterettigheter.
2. Ved plassering av hytter i utmarka skal punkt a) - d) vurderes og søkes tas hensyn til:
 - a) Interesserte hytteeiere må bli gjort oppmerksom på, før bygging skjer, at de er i et område med beitedyr, enten det er tale om lovfestet beiterett eller streifbeiting. Av dette følger at de må tolerere beitingen og innrette seg som en følge av denne.

- b) Hytteeiere som ønsker et fysisk skille mellom beitedyr og hytte må gis anledning til å sette opp gjerde og være ansvarlig for et framtidig forsvarlig vedlikehold av det. Av hensyn til dyrevelferd bør gjerdet være satt opp av trematerialer, og ikke i noen form for trådgjerde.
- c) Nødvendigheten av overholdelse av båndtvang for hunder og påminnelse om bufeloven påpekes i forhold til retningslinjene for hyttebygging.
- d) Ved utstikking av tomter må det tas hensyn til at naturlige rekser og gjennomgangsveger i feltet ikke blir stengt eller bebyggt.

§ 9-5 Sentrumsformål

§ 9-5.1 Gjøvik sentrum

- a) Innenfor sentrumsformålet som er indre sentrumssone tillates bolig, forretning, kjøpesenter, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, kulturvirksomhet, og grønnstruktur. Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.
- b) For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor et kvartal undergis felles reguleringsplan. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler.

I tilfeller der det foreligger egnet reguleringsplan av nyere dato for hele eller deler av kvartalet kan det gjøres unntak fra krav om felles plan for hele kvartalet.
- c) I områder vist som sentrumsformål skal det være publikumsrettede funksjoner på bakkeplan som skal bidra til at sentrum får et urbant preg.
- d) Bygninger med publikumsrettede funksjoner i første etasje skal ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til de uteområder de skal samspille med.
- e) Kommunen kan tillate lager for felles distribusjon av varer fra flere forretninger.

Retningslinjer for Gjøvik sentrum:

1. Gjøvik er et regionalt senter, og regionale funksjoner og virksomheter som betjener et regionalt omland bør lokaliseres i Gjøvik sentrum.
2. For Gjøvik sentrum skal § 7-3 om byform ligge til grunn i tillegg til denne bestemmelsen.
3. Gjennom reguleringsplan og ved søknad om tiltak kan kommunen tillate boliger på bakkeplan på de steder hvor fasaden ligger ut mot sidegater som har preg av å være boliggate.
4. Kultur-rettet virksomhet, kontor og kompetansebedrifter bør lokaliseres til sentrum.

§ 9-5.2 Bydelssenter og lokalsenter

- a) Innenfor bydelssentrene og lokalsenter tillates bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning, lett næringsvirksomhet og grønnstruktur. Forretning er begrenset til inntil 3000 m², jf. § 7-10.3 c).
- b) Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.
- c) Det skal tilstrebes en urban struktur gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.
- d) Ved planlegging av nye tiltak skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torg og møteplasser som skaper intimitet og trygghet.
- e) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.

- f) Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
- g) Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafiksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering.
- h) Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
- i) Logistikk for varetransport skal samordnes.

Retningslinjer for bydelsentre og lokalsenter:

1. Bydelsentre og lokalsenter skal dekke bydelen og lokalområdet sitt behov for daglig handel og tjenester. Dagligvare samt annen handel, service og tjenesteyting som fremmer sykkel og gange i hverdagen bør lokaliseres her. Dette kan være kafé/bakeri, post, apotek, frisør, kultur- og fritidstilbud, lege og helsetjenester.
2. Barnehage, skole, bo- og omsorgssenter bør lokaliseres i eller i tilknytning til bydelsentre og lokalsenter.
3. Hvert bydelsentre og lokalsenter bør ha et torg som fungerer som et felles areal tilrettelagt som møte- og oppholdsplass. Torget skal ha gode solforhold, trafiksikker adkomst, og være adskilt fra kjøre- og parkeringsareal.

§ 9-5.3 Nærsenter

- a) Innenfor nærsenter tillates forretning, tjenesteyting og næring som dekker nærområdet sitt behov for daglig handel og tjenester. I tillegg kan det tillates boliger. Forretning er begrenset til 1500 m², jf. § 7-10.3 c).
- b) Ved planlegging av nye tiltak skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torg og møteplasser som skaper intimitet og trygghet.
- c) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
- d) Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafiksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering.

§ 9-6 Forretninger

- a) Innenfor forretningsformål tillates plass- og transportkrevende varehandel, jf. definisjon i § 7-10.
- b) Innenfor forretningsformål i bestemmelsesområde 2_1, 2_2 og 2_3 på Kallerud og Amsrudsvegen 2-4 er det i tillegg tillatt med storvarehandel slik det er definert i § 7-10.
- c) Etablering av annen detaljvarehandel er ikke tillatt. Videreføring av tidligere godkjent annen detaljvarehandel er tillatt. Kommunen kan godkjenne etablering av dagligvareforretning dersom § 7-10.3 b) blir ivaretatt.
- d) Kommunen kan tillate lager for felles distribusjon av varer fra flere forretninger.

§ 9-7 Offentlig eller privat tjenesteyting

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates tiltak som barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, sykehus, kulturtilbud, museum, kirke, forsamlingslokaler, administrasjon, kommunaltekniske anlegg.

§ 9-8 Fritids- og turistformål

- a) Områder for fritids- og turistformål omfatter campingplasser. Arealbruken innenfor områdene skal avklares gjennom reguleringsplan.
- b) Innenfor felt FT1 Bråstadvika tillates campingplass. Jordlovens § 12 skal fortsatt gjelde for området. Matjordlaget skal håndteres i samsvar med § 7-1. Innenfor området kan kommunen tillate teltplass, oppstillingsplasser for campingvogner og bobiler. Ved planlegging av området skal det legges vekt på plangrep som gjør det enkelt å tilbakeføre området til landbruksområde dersom campingvirksomheten blir avsluttet. Arealet skal tilbakeføres til landbruksområde med dyrket mark dersom campingvirksomheten blir avsluttet. Det er ikke tillatt med permanente konstruksjoner og installasjoner som for eksempel «spikertelt» og servicebygg innenfor arealet som er omdisponert fra dyrket mark. Nødvendige tekniske installasjoner som f.eks. fremføring av strøm er tillatt. Området skal ha en høy utnyttelse basert på campingtilbud for korttidsbesøkende.

Retningslinjer for fritids- og turistformål:

1. Branntekniske krav til campingplasser:
 - a. Minsteavstand mellom campingenheter med fortelt, terrasser, leegger og andre campingenheter skal være minimum 4 meter.
 - b. Mellom byggverk (spikertelt) og annet byggverk skal det være minimum 8 meter.
 - c. Byggverk skal ha utstyr for deteksjon av brann (røykvarsler, brannalarm og tilstrekkelig godkjent slukkeutstyr).
 - d. For å hindre brannspredning og sikre fremkommelighet for brannvesenet så skal campingplasser deles opp i parseller med grunnareal inntil 1200 m². Mellom parsellene skal det være minimum 8 meter.
2. For øvrig skal det legges vekt på følgende forhold:
 - a. Byggverk som settes opp i tilknytning til campingvogn skal ikke hindre andre gjesters frie passasje gjennom området.
 - b. Campingvognas drag må ikke innebygges i fortelt eller terrasse.
 - c. Regler for fortelt, spikertelt, terrasser og lignende skal fastsettes i reguleringsplan for de enkelte områdene.

§ 9-9 Råstoffutvinning

- a) Det skal foreligge godkjent reguleringsplan for utvidelser av eksisterende områder og tidligere omdisponerte områder for råstoffutvinning for kommersiell drift.
- b) Reguleringsplan skal vise omfang, terrengtilpasning og avslutning med plan for istandsetting og etterbruk.

Retningslinjer for råstoffutvinning

1. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse gitt av Direktoratet for mineralforvaltning etter loven.
2. Uttak av over 10.000 m³ masse er omfattet av konsesjonsplikt etter mineralloven § 43.
3. Uttak av over 500 m³ masse er meldepliktig etter mineralloven § 42.

§ 9-10 Næringsbebyggelse

- a) Innenfor formålet tillates håndverk, industri, kontor, lager, logistikk, produksjon, og verksted.
- b) Innenfor eksisterende næringsseierdommer er maksimalt tillatt bebyggt areal (%-BYA) 55 % av tomtearealet. Krav til parkeringsplasser skal ikke medregnes i maksimalt tillatt bebyggt areal for næringsseierdommer. Kommunen kan tillate byggehøyder inntil 10 meter fra planert terreng. Bestemmelsen gjelder for eksisterende bygde næringsseierdommer som ikke inngår i reguleringsplan som er vist med detaljeringszone H910 i plankartet, jf. oppstilling i § 1-3.
- c) Innenfor næringsformål på Honne, Hovdetun og Osbakken tillates hotell/overnatting.
- d) Nye bygg skal plasseres slik at en høyere utnyttelse er mulig ved fremtidig fortetting.
- e) Utelagring av materialer, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene blir skjermet med vegetasjon, gjerde, overdekning med tak eller lignende. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og være gjennomført samtidig med bebyggelsen.
- f) Kommunen kan godkjenne plasthaller i næringsområder under forutsetning av at tiltaket ikke er til sjenanse for omgivelsene. Kommunen kan kreve kompensierende tiltak som demper inntrykket av konstruksjonen mot omgivelsene, som f.eks. vegetasjonsskjerm. Det er ikke tillatt med plasthaller som blir uheldig eksponert i landskapet/bybildet, ligger i sentrumsområder, eller er til vesentlig ulempe for nabo/gjenboer.
- g) Innenfor næringsområde N6 Bukta på Biri skal det gjennom reguleringsplan sikres nødvendig areal til småbåthavn. Videreføring av eksisterende plassering eller eventuell flytting skal avklares i reguleringsprosess i dialog med båtforeningen. I tillegg skal det avsettes areal til tursti langs Mjøsa igjennom området med tilhørende grønstruktur med plass til vegetasjonsbelte.

Retningslinjer for næringsbebyggelse:

1. Det bør legges til rette for næringsklynger som har positive ringvirkninger for den enkelte virksomhet.
2. Det bør legges til rette for at flere virksomheter innenfor samme område løser logistikk og parkering i fellesskap.
3. Kontorarbeidsplasser bør i størst mulig grad lokaliseres i sentrum, og alternativt i områder med god kollektivdekning.
4. Kommunen kan vurdere å tillate handel i tilknytning til næringsvirksomhet. Dette kan skje gjennom reguleringsplan eller dispensasjon, under forutsetning av at handelen er i begrenset omfang og når handelen er en klart underordnet del av bedriften sin virksomhet.

§ 9-11 Idrettsanlegg

Innenfor områdene tillates bygg, anlegg og traseer knyttet til idrettsanlegget og friluftsliv.

§ 9-12 Grav og urnelund

Det tillates ikke ny bebyggelse på grav- og urnelunder utover tiltak som er i samsvar med formålet. I de tilfellene kirken ligger innenfor formålet er det tillatt med tiltak på kirken og tilhørende bebyggelse.

§ 9-13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- a) For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål. I egenskapene for formålene i plankartet er det angitt hvilke formål som inngår i det kombinerte formålet.
- b) Innenfor områder med kombinert formål forretning og næring, er forretningsformålet begrenset til plass- og transportkrevende varehandel slik det er definert i § 7-10.
- c) Innenfor område K2 Vismunda og K4 Sembshagen skal mineralressursene tas ut før områdene blir tatt i bruk til næringsformål.

§ 9-14 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - bybebyggelse

- a) Områder for bybebyggelse er ytre sentrumssone, og omkranser sentrumsformålet i Gjøvik sentrum.
- b) For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor et kvartal undergis felles reguleringsplan. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler.

I tilfeller der det foreligger egnet reguleringsplan av nyere dato for hele eller deler av kvartalet kan det gjøres unntak fra krav om felles plan for hele kvartalet.
- c) Innenfor formålet kan det tillates bolig, dagligvareforretning inntil 1500 m² og andre støksbaserte forretninger, kontor, bevertning, tjenesteyting, kulturvirksomhet, og grønnstruktur.
- d) Byrom i byutviklingsområdene på Gjøvikstranda og Mjøsstranda skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og lavt støynivå. Nye byrom skal fortrinnsvis etableres for å ivareta visuelle forbindelser i bystrukturen og gangforbindelser for myke trafikanter.
- e) På Gjøvikstranda er det tillatt med tilrettelegging av friluftslivstiltak og grønnstruktur.

Retningslinjer for bybebyggelse:

1. For områdene angitt med formål bybebyggelse skal § 7.3 om byform ligge til grunn i tillegg til innholdet i denne bestemmelsen.

§ 9-15 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - kommunaltekniske anlegg

- a) Innenfor formålet tillates kommunaltekniske anlegg som renseanlegg, pumpestasjon, høydebasseng og lignende.

KAP. 10 SAMFERDSELSANLEGG

(PBL § 11-10 nr 4)

§ 10-1 Hovednett for sykkel

- a) Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med plan for hovednett for sykkel.
- b) Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovednettet.
- c) Hovednettet for sykkel skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, atskilt fra gangtrafikk.

§ 10-2 Gang og sykkelveg

- a) Bestemmelsen gjelder for linjesymbol for fremtidig gang- og sykkelveg i plankartet.
- b) Løsning på de ulike strekningene skal avklares gjennom reguleringsplan, alternativt gjennom byggeplan for strekninger som ikke utløser krav om reguleringsplan jf. § 2-2 j).
- c) Prioritert løsning er separat gang- og sykkelveg. Fortau kan tillates på enkelte strekninger der det er areal- og terrengmessige forhold som tilsier at det ikke er mulig å realisere separat gang- og sykkelveg. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger.

KAP. 11 GRØNNSTRUKTUR

(PBL § 11-9 nr 6)

§ 11-1 Grønnstruktur (G)

§ 11-1.1 Grøntkorridorer mellom tettbebyggelse og natur- og friområder

- a) Grøntkorridorer som binder sammen tettbebyggelse i sentrumsnære områder og natur- og friområder er avsatt som grønnstruktur eller som landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF-formål). Områder for grønnstruktur er i hovedsak offentlige områder og skal bevares som viktige forbindelseslinjer for friluftsliv og som trekkveier for vilt og som leveområder for planter og dyr.
- b) Turstier og skiløyper skal sikres mot inngrep og nedbygging, og det skal i tillegg tilrettelegges for bedre turmuligheter.
- c) Områdene skal fungere som vegetasjonsbelte. Flatehogst skal unngås. Tynning eller plukkhogst skal være hovedformen for skjøtsel. Enkelte steder vil gruppehogst eller småflatehogst være nødvendig for etablering av ny vegetasjon.

§ 11-1.2 Grønnstruktur i strandsonen langs Mjøsa

- a) Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv er tillatt uten reguleringsplan dersom tiltak ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. PBL § 12-1.
- b) Områdene skal fungere som vegetasjonsbelte, og kan beplantes med flere arter av trær av ulik størrelse. Det tillates ikke flatehogst av områdene, men det er tillatt med skjøtsel i form av tynning av vegetasjonen.

- c) Naturtyper preget av arter som gulveis, vårkål, marianøkleblom skal bevares i så stor grad som mulig. Skjøtsel skal skje på en slik måte at vekstvilkårene for artene sikres og forbedres.
- d) I vegetasjonsbeltet langs Mjøsa er det viktig med skjøtsel av vegetasjonen slik at blomsterartene får tilstrekkelig lys. Skjøtselen skal bære preg av tynning, og det skal ikke forekomme flatehogst.
- e) Større furutrær langs Mjøsa (mjøsfuru) skal så langt som mulig bevares som viktige natur- og landskapselement.
- f) Ved fremføring av tursti i gjennom områdene skal det tas spesielt hensyn til naturmiljøet og hekkelasene til fugler.

§ 11-2 Naturområde

- a) Naturtyper som er registrert som svært viktige (A) for biologisk mangfold og som ikke er vernet etter Naturvernloven er avsatt som naturområder. Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med flatehogst eller drenering/grøfting.
- b) Skjøtsel skal skje i samsvar med råd som framgår av registrering i Naturbasen.

§ 11-3 Friområde (F)

- a) Områder for friluftsliv, lek og aktiviteter for allmennheten er avsatt som offentlige friområder. Ved opparbeidelse av friområder skal det legges vekt på å skape vakre, tilgjengelige, oversiktlige og trygge uterom.
- b) Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv er tillatt uten reguleringsplan dersom tiltak ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. PBL § 12-1.
- c) Før tillatelse kan gis skal det foreligge en helhetlig utomhusplan for bruk av det enkelte friområde.
- d) Friområder kan beplantes med blomster, trær og gress. Bruk av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel, skal unngås/begrenses.
- e) Det tillates endringer av terrenget for å bedre allmennhetens fremkommelighet, skape uterom og tilrettelegge aktivitetsområder.
- f) I friområder langs Mjøsa og andre vann kan det tillates tiltak som fremmer områdets bruk som friområde. Dette gjelder tiltak som for eksempel lekeplass, baderamper, toaletter, uthus for lagring av utstyr, belysning, avfallsbeholdere, sykkelparkering, sittegrupper, benker, grillplass, balløkke/skøytebane, sandvolleyballbane, fiskebrygge og bocciabane.
- g) Områdene skal fungere som vegetasjonsbelte, og kan beplantes med flere arter av trær av ulik størrelse. Flatehogst skal unngås, tynning eller plukkhogst skal være hovedformen for skjøtsel. Enkelte steder vil gruppehogst eller småflatehogst være nødvendig for etablering av ny vegetasjon.

§ 11-4 Parkområder i sentrum (P)

Mindre tiltak som er i samsvar med parkformålet er tillatt uten reguleringsplan, dersom tiltaket ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

KAP. 12 FORSVARET

(PBL § 11-10 nr 5)

§ 12-1 Område for Forsvaret

- a) Område er avsatt til militært anlegg.
- b) Forsvaret selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg, jf. PBL § 20-4.

KAP. 13 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

(PBL § 11-11 nr 1 og nr 2)

§ 13-1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

- a) Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg er det lov å gjennomføre tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Veileder H2401 Garden som ressurs skal være veiledende for hva som kan tillates i form av landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.
- b) Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk, jf. § 7-2. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde.
- c) Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.
- d) Ny landbruksbebyggelse skal være tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i forhold til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering.
- e) Kommunen kan tillate bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket. Kårboligen skal underordne seg våningshuset i størrelse, og harmonere i forhold til stil og uttrykk. Kårbolig skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til tunet, og kan ikke plasseres på dyrket mark.
- f) Maksimal mønehøyde på driftsbygg skal ikke overstige 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger skal ha saltak.
- g) Det er tillatt med en garasje på eiendommen, og den skal ha en naturlig tilknytning til eksisterende våningshus.

Dispensasjonspraksis i LNF-områder:

I LNF-områdene er nødvendige bygge- og anleggstiltak for drift av næringsmessig landbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i tråd med planen. Tiltak som ikke er i tråd med dette, kan bare godkjennes gjennom dispensasjon, endring av planen eller utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved behandling av søknad om dispensasjon fra arealbruken i LNF-områder med sikte på etablering av spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse som ikke gjelder stedbunden næring, skal følgende forhold vurderes, og eventuelt godkjennes av særlovmyndighet:

- drikkevannsforsyning
- avløpsforhold
- jord- og skogbruksfaglige forhold
- naturmangfold
- trafiksikkerhet m.h.t. avkjørsel, trygg skoleveg (gjelder kun boligetablering)
- gode lekemuligheter (gjelder kun boligetablering).
- kulturminnevern; Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles
- god byggeskikk
- tilpasning til kultur- og naturlandskap

- eventuelle andre forhold som angår helse og miljø (f.eks. støy, elektromagnetisme)

Kommunen kan ved behandling av søknader kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte hensyn er ivaretatt.

Søknader om fradeling som krever dispensasjon fra arealbruken gitt i denne kommuneplanen, kan bli behandlet positivt når følgende kriterier er oppfylt:

- det omsøkte området har liten landbruksmessig verdi, inklusive beitehensyn
- tomten har tilfredsstillende vann- og avløpsløsning, forurensningsfare må unngås
- boligetablering nær støyende eller forurensende virksomhet må unngås
- boligetablering langt utenfor allfarveg eller i hytteområder må unngås
- utbyggingen må ta hensyn til kulturminner, særlig verdifulle kulturlandskap og nærområdet til vassdrag
- nær byen og tettstedene skal holdningen til spredt utbygging være streng
- tomtene må ha tilfredsstillende avkjørsel og trafikkkløsninger
- fritidsbebyggelse nær boliger bør unngås
- føringer i de langsiktige arealstrategiene og i relevante planbestemmelser for øvrig er ivaretatt.

I de tilfellene det blir innvilget dispensasjon for fradeling av tomter skal det så langt det er nødvendig settes vilkår i vedtaket. Vilklårene kan være førende for utformingen av byggetiltaket, og det kan være aktuelt å gjøre enkelte bestemmelser i kommuneplanen gjeldende for tiltaket. Dette gjelder spesielt utnyttelsesgrad, byggehøyder, og utforming av bebyggelse.

For behandling av søknader i forbindelse med etablering av spredt fritidsbebyggelse, vises det til bestemmelsene om Fritidsbebyggelse med tilhørende retningslinjer.

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tun for salg av landbrukseiendom

1. Når bebygd landbrukseiendom kjøpes som tilleggsarealer til annen landbrukseiendom, kan fradeling av det innkjøpte tunet tillates, da dette er i tråd med nasjonal landbrukspolitik og etablert praksis.
2. Landbruksfaglig vurdering etter jordloven skal være retningsgivende for behandlingen etter plan og bygningsloven.

§ 13-2 Spredt boligbebyggelse i LNF-område

- a) Områder hvor spredt boligbebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader er avsatt som områder for spredt boligbebyggelse i LNF-område i plankartet.
- b) I områder med mulighet for fradeling av flere tomter skal det utarbeides en tomtedelingsplan for det enkelte området som er avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF-område. Det er ikke krav om reguleringsplan, jf. § 2-2 c). Tomtedelingsplanen skal være godkjent av Gjøvik kommune før det kan tillates fradeling av boligtomt. Tomtedelingsplanen skal vise en helhetlig og egnet plassering av alle tomtene, plassering av adkomst og eventuelle vegløsninger. Avkjørselstillatelse skal være dokumentert sammen med tomtedelingsplanen, og på samme tidspunkt skal det foreligge tekniske tegninger av eventuell ny adkomstveg.
- c) Bygging skal fortrinnsvis skje på de delene av områdene som er dårligst egna til landbruksdrift, og ikke på dyrka mark.
- d) Det skal tas særlige hensyn til landskaps- og kulturlandskapsmiljø gjennom tilpasning av bygge- og anleggstiltak til terreng og landskap. Utforming av bygninger som volum, farge og materialbruk skal ivareta hensyn til lokal byggeskikk.
- e) Det kan tillates boligtomter med størrelse inntil 2 dekar. Minimumsstørrelse for tomt til enebolig er 600 m², og 1000 m² for tomt til tomannsbolig.

- f) For øvrig kan det tillates tiltak innenfor formålet som er i samsvar med § 9-3.1 og § 9-3.2.
- g) For nye bygninger med innlagt vann og som ikke skal tilknyttes offentlig avløpsnett gjelder forskrift om begrensnng av forurensning, kap. 12.
- h) Saker som kan komme i berøring med kulturminner skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

§ 13-3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-område

§ 13-3.1 Furuseth ved Bråstadvika (LFS2)

Bestemmelsen gjelder for spredt fritidsbebyggelse i avgrenset område på Furuseth gård sør for Bråstadvika (LFS2):

- a) Det tillates ikke fradeling av tomt til fritidsbebyggelse.
- b) Det tillates oppføring av et servicebygg med toalett og dusjfasiliteter med størrelse inntil 25 m² BYA. Bygningen skal utformes slik at den tilpasses bygningsmiljøet i området, og plassers slik at den ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel.
- c) Det tillates vedlikehold av eksisterende fritidsbebyggelse, og det skal legges vekt på å bevare bebyggelsens opprinnelige form og uttrykk.
- d) Det kan tillates to nye utleiehytter innenfor området dersom hensynet til landbruksinteressene og allmennhetens ferdsel langs Mjøsa blir ivaretatt. Det forutsettes godkjenning av en situasjonsplan for området som viser eksisterende og fremtidig bebyggelse, uteoppholdsarealer, sanitærfasiliteter, turveg og biloppstillingsplasser. Disse bygningene kan ha en størrelse inntil 30 m² BYA, med maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3 meter og 4 meter. Bygningene skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen i bygningsmiljøet i form og uttrykk, slik at kvalitetene i bygningsmiljøet ivaretas og forsterkes.
- e) Det tillates vedlikehold og riving av eksisterende lagerbygning, men tilbygg er ikke tillatt.
- f) Saker som kan komme i berøring med kulturminner skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

§ 13-3.2 Skonnord i Snerthingdal (LFS1)

Bestemmelsen gjelder for spredt fritidsbebyggelse i området Skonnord i Snerthingdal (LFS1).

- a) Det tillates ikke fradeling av tomter, jf. Jordloven § 12 om delingsforbud for landbrukseiendommer. Kontrakter for leie av grunn på mer enn 10 år er konsesjonspliktig.
- b) Skogloven gjelder ikke for området.
- c) Før det kan gis byggetillatelse skal det utarbeides en felles plan som viser en helhetlig plassering av bebyggelse, adkomst og parkering innenfor området. Planen skal godkjennes av Gjøvik kommune.
- d) Det tillates etablert inntil 10 hytter innenfor området.
- e) Saker som kan komme i berøring med kulturminner skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

Terreng- og landskapshensyn

- f) Skogsdrift skal ivareta hensyn til friluftsliv, skjerming, sol- og utsiktsforhold for fritidsbebyggelsen. Plukkhogst/fleralderskogbruk og tynningshogst er tillatt.

- g) Mindre og nødvendige terrenginngrep kan tillates ved plassering av bygg og etablering av tursti og parkeringsplass. Terrenginngrep skal utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.
- h) Bygningskonstruksjoner inklusive fundament skal gi minst mulig terrenginngrep. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan dette skal ivaretas.
- i) Tilsåing av plen tillates ikke.

Bebyggelse

- j) Bygningene skal ha en konstruksjon som muliggjør en enkel demontering og flytting.
- k) Hver hytte kan bestå av inntil 3 bygg plassert i en tunløsning med samlet bebygd areal på maks 50 m² BYA. Hovedbygning skal ha bebygd på maks 30 m² BYA, anneks maks 15 m² BYA og uthus maks 5 m² BYA. Dersom bebyggelsen oppføres som flere frittstående bygninger, skal disse plasseres med maksimal avstand på 8 meter.
- l) Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal gesims- og mønehøyde på 2,8 meter og 4,5 meter over gulvplan.
- m) Største tillatte synlige mur- eller pilarhøyde er 30 cm i flatt terreng og 70 cm i skrånende terreng. Støpt grunnmur tillates ikke.
- n) Samlet areal for terrasser skal ikke overstige 16 m². Terrasser skal ligge så lavt som mulig og ikke høyere enn 50 cm over terreng. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser.
- o) Tak og fasader skal ha mørke og matte farger. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling.
- p) Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta, og flaggstang tillates ikke.

Vann, avløp og renovasjon

- q) Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene.
- r) Det tillates etablering av felles vannpost.
- s) Toalettløsning skal omsøkes, og kan være utedo som er plassert og utført hygienisk betryggende, biologisk toalett eller lignende løsninger. Utedo kan ikke plasseres i nærheten av resipienter (bekker, tjern el.) eller drikkevannskilder. Utedo skal kunne driftes og tømmes uten fare for forurensning av nærliggende drikkevannskilder eller resipient.
- t) Punktutslipp av gråvann fra hytter uten innlagt vann, krever godkjent renseløsning (utslippstillatelse).
- u) Renovasjonscontainere i Snertingdal sentrum kan benyttes etter avtale med Gjøvik kommune.

Parkering

- v) Det skal etableres felles parkeringsplass nordøst i planområdet langs den eksisterende setervegen. Det tillates maks 1 biloppstillingsplass pr hytte på felles parkeringsplass. Det tillates ikke biloppstillingsplass ved den enkelte hytte.

§ 13-4 Nettstasjoner i LNF-områder

Det kan tillates etablering av nettstasjoner i LNF-områder.

KAP. 14 BRUK OG VERN AV VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

(PBL § 11-11 nr 3 og § 11-9 nr 5 og 6)

§ 14-1 Generelt om vannforekomster

- a) Tiltak som forutsetter arealbruksendringer, senkning, utfylling eller andre vesentlige inngrep i vassdrag skal ha hjemmel i reguleringsplan. Elver og bekker skal ikke lukkes.
- b) I planer og tiltak som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det vurderes, og eventuelt kreves, at vassdraget skal gjenåpnes og restaureres.
- c) Allmennhetens tilgang til vassdrag skal tillegges stor vekt.

§ 14-2 Generelt for enkelt- og fellesbrygger, båtopplag, bøyer og moringer

- a) Nye brygger og moloer, med unntak av offentlige fiskebrygger, tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn..
- b) Vesentlig endring av eksisterende lovlig oppførte brygger og moloer er ikke tillatt. Hvorvidt en utvidelse / endring er vesentlig skal vurderes ut fra:
 - omfanget/størrelsen av tiltaket i seg selv.
 - omfanget/størrelsen av tiltaket i forhold til eksisterende bebyggelse/anlegg.
 - tiltakets virkning i forhold til de hensyn som plan- og bygningsloven og planbestemmelsen skal ivareta.
- c) Utbedring og mindre vesentlige endringer av lovlig etablerte brygger og moloer på grunn av dårlig tilstand eller naturskader kan tillates under forutsetning av at anleggene blir tilpasset stedlige forhold og topografi. Endring av molo til brygge er en vesentlig endring.
- d) Enkeltbrygger skal utformes som utstikkere, med maksimal bredde på 1,5 meter og lengde som er avpasset dybdeforholdene og ikke overstiger 10 meter. På grunn av stabilitetshensyn kan det tillates flytebrygger med en bredde på inntil 2,2 meter. Brygger skal være horisontale og uten avtrapping, og det tillates ikke rekkverk. Brygger skal ha høydemessig tilpasses vannstanden i Mjøsa, og en høyde tilnærmet lik kote 123,72 moh (NN2000). Brygger skal være utført i treverk eller naturstein, være dimensjonert for aktuell belastning og oppdrift ved flom. Flytebrygger kan tillates dersom forholdene på stedet vanskeliggjør andre løsninger. Det tillates ikke etablering av plattinger i forbindelse med brygger, og brygger skal ikke være utformet slik at de fungerer som uteplasser.
- e) Lovlig etablert enkeltbrygge kan tillates endret til fellesbrygge dersom følgende krav er oppfylt:
 - Endringen fører til en bedret situasjon for allmennheten gjennom for eksempel redusert omfang/inngrep og samling av flere enkelbrygger til en fellesbrygge.
 - Mudring er ikke nødvendig.
 - Båtplassene skal tilhøre ulike båteiere.
 - Det foreligger tilfredsstillende parkeringsdekning i nærheten.
 - Fellesbrygge kan inneholde maksimalt 8 båtplasser for landstedbåt av normal størrelse.

Retningslinje for dispensasjonspraksis for brygger:

Ved behandling av søknad om dispensasjon for enkeltbrygger som er ulovlig etablert skal det tas utgangspunkt i bestemmelsene i denne planen. Tidspunktet hvor bryggen er etablert kan tillegges vekt i vurderingen av om det skal innvilges dispensasjon. Etablert praksis er at det kan innvilges dispensasjon for brygger som det er dokumentasjon på at er etablert før 1990. Ved en eventuell innvilgelse av dispensasjon bør det settes vilkår som sikrer at bryggen utformes i henhold til bestemmelse § 14-2 d).

§ 14-3 Småbåthavn

- a) Innenfor områdene tillates felles bryggeanlegg, nødvendige moloer, mudringstiltak og tømmestasjon for septikk.
- b) Innenfor S1 Rambekkvika skal det benyttes rene masser i utfyllingen i Mjøsa. Tiltaket må ivareta VA-infrastruktur i Mjøsa, og utfyllingen på planlegges og utføres slik at ledningsnettets ikke blir skadet.

§ 14-4 Fiske

Innenfor områdene tillates notdrag, garnplasser og fiskebrygge, og det tillates ikke tiltak som er til ulempe for fiskeinteressene.

§ 14-5 Naturområde

- a) Områdene som er avsatt til naturområde skal være inngrepsfrie soner hvor naturmiljøet skal bevares. Det kan tillates tiltak som legger til rette for å opprettholde og forbedre forholdene for fisken. Slik tilrettelegging kan for eksempel være etablering av terskler og kulper, utlegging av store steiner, buner og gyttegrus, jf. tiltaksplan for vannområde Hunnselva.
- b) Mudring og etablering av kunstige sandstrender er ikke tillatt.

§ 14-6 Friluftsområde

- a) Innenfor områdene tillates mudring og tilføring av sand så fremt det fremmer friluftinteressene. Sanden skal være fast å gå på i vannet, og skal ha lavt innhold av svevepartikler.
- b) Etablering av badebrygge, stupetårn, baderampe med universell utforming, fiskebrygge, og vannsklie er tillatt.
- c) Utsetting av moringer for sikring av badeplass med badebøyer er tillatt.
- d) Det er ikke tillatt med tiltak som er til hinder for allmennhetens friluftsliv, og det skal være åpent for fri ferdsel og fiske.

DEL III: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

KAP. 15 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER

(PBL § 11-8 a)

§ 15-1 Støysoner

- a) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal ligge til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone.
- b) Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021.
- c) Støyfølsomme tiltak skal håndteres i samsvar med støybestemmelsene i § 7-1.1.

Retningslinje for støysoner:

1. Støysonen gir en indikasjon på støynivået i framskrevet prognosesituasjon. Ved behov for detaljerte støydata må dette fremskaffes i egne støyutredninger for den konkrete planen eller tiltaket.

§ 15-2 Faresone for flom

§ 15-2.1 Flomsone langs Mjøsa

- a) Innenfor fareområdet (H320_1) skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F2 (200- årsflom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 200-års flom pluss sikkerhetsmargin uten vesentlige skader, dvs. en vannstand i Mjøsa tilsvarende kote 127 m.o.h (NN2000) pluss 0,3 meter sikkerhetsmargin. Faresonen i plankartet er avgrenset basert på kote 127.
- b) Tilsvarende skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F1 (20 års-flom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 20-års flom pluss sikkerhetsmargin uten vesentlige skader, dvs. en vannstand i Mjøsa tilsvarende kote 124,8 m.o.h (NN2000) pluss 0,3 meter sikkerhetsmargin.
- c) Tilsvarende skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F3 (1000 års-flom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 1000-års flom pluss sikkerhetsmargin uten vesentlige skader, dvs. en vannstand i Mjøsa tilsvarende kote 128,9 m.o.h (NN2000) pluss 0,3 meter sikkerhetsmargin.
- d) Tiltak må etableres over disse høydene, og/eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggeteknisk forskrift. Dette skal være dokumentert i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§ 15-2.2 Flomsone langs Hunnselva og Vismunda

- a) Innenfor fareområdene (H320_2 og H320-3) langs Hunnselva og Vismunda skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F2 (200- årsflom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 200- årsflom + 20% klimapåslag + 0,5 meter sikkerhetsmargin, jf. Flomsoneberegning for Hunnselva, flomvurdering for Vismunda og NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Tiltak må etableres over disse høydene, og/eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggeteknisk forskrift. Dette skal være dokumentert i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

- b) Tiltak innenfor kartlagt flomsone må dokumentere eventuelle effekter på flomforholdene. Nye tiltak kan ikke øke flomfaren for tredje part, jf. vannressurslovens bestemmelser og plan- og bygningslovens § 28-1.

§ 15-2.3 Flomsone langs vassdrag - aktsomhetsområder

- a) Innenfor hensynssonen (H320_4) skal det gjennomføres utredning med kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med reguleringsplan og søknad om tillatelse for tiltak. Utredningen skal gi nødvendig grunnlag for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggeteknisk forskrift.
- b) Kommunen kan godkjenne tiltak i sikkerhetsklasse F2 innenfor hensynssonen dersom det er planlagt og utformet slik at det kan tåle en 200-årsflom + 20% klimapåslag + 0,5 meter sikkerhetsmargin. For vassdrag mindre enn 20 km² skal det benyttes 40% klimapåslag for dimensjonerende korttidsnedbør. Tiltak må etableres over disse høydene, og/eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggeteknisk forskrift.
- c) Tiltak innenfor kartlagt flomsone må dokumentere eventuelle effekter på flomforholdene. Nye tiltak kan ikke øke flomfaren for tredje part, jf. vannressurslovens bestemmelser og plan- og bygningslovens § 28-1.

Retningslinjer for flomsone langs vassdrag - aktsomhetsområder:

1. Kommunen kan kreve hydrologiske undersøkelser for å dokumentere flomfaren.
2. Hensynssonen er basert på NVEs aktsomhetskart for flom og avgrensningen er ikke helt nøyaktig. Avgrensningen gir en indikasjon for å vurdere om flomfaren undersøkes nærmere i forbindelse med forslag om utbygging i området. Det kan finnes arealer utenfor hensynssonen som kan være flomutsatt.

§ 15-3 Faresone for kraftlinjer - Høyspenningsanlegg

- a) De store, eksisterende linjer er vist på plankartene som faresone H370, med reserverte korridorer på 150 meter, 100 meter og 60 meter bredde for henholdsvis linjer på 300 kV (kilovolt), 132 kV og linjer fra 66 kV og mindre.
- b) Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner skal det framlegges en beregning på strålingsnivå.
- c) Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT.
- d) Tilbygg til eksisterende bygninger skal så lang mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

Retningslinje for faresone for kraftlinjer:

1. Ved planlegging av nye utbyggingsområder som berører kraftlinjer mindre enn 66 kV skal det vurderes omlegging av linjen til jordkabel. Omlegging til jordkabel skal eventuelt sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

§ 15-4 Faresone for skred

- a) Ved regulering eller søknad om tiltak skal det dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, jf. sikkerhetsklasser i byggeteknisk forskrift.
- b) Dersom det dokumenteres fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred skal nødvendige sikringstiltak planlegges og gjennomføres før kommunen kan tillate bygging.

§ 15-5 Sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann

Et område rundt Hemsangen er avsatt som sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann fordi Hemsangen hyttefelt har vannforsyning fra Hemsangen, jf. Reguleringsplan for Hemsangen hyttefelt. Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe drikkevannskvaliteten.

§ 15-6 Sikringssone ved Raufoss industripark

Annen sikringssone H_190 er angitt for å ivareta en sikkerhetsavstand i forhold til virksomheten i Raufoss industripark. Innenfor arealene i sikringssonen som er avsatt til fremtidig næringsformål (N3) skal brann og eksplosjonsfare avklares og sikres gjennom reguleringsplan. Innenfor øvrige arealer i sikringssonen som er avsatt til LNF-formål er det ikke tillatt med tiltak. Normalt arbeid i forbindelse med skog og landbruk kan utføres innenfor sonen.

§ 15-7 Faresone ved ammunisjonsdeponi i Mjøsa

Annen faresone H_390 er angitt for å ivareta en sikkerhetsavstand i forhold til ammunisjonsdeponi i Mjøsa med fare for forurensning. Innenfor faresonen er det ikke tillatt med andre tiltak enn sikringstiltak eller eventuell fjerning av ammunisjonen. Slike tiltak forutsetter nødvendige tillatelser fra Fylkesmannen og Miljødirektoratet.

KAP. 16 SONE MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR

(PBL § 11-8 b)

§ 16-1 Tilknytningsplikt for fjernvarme

a) Tilknytningsplikt for fjernvarme (PBL §§ 11-9 nr. 3 og 6, og § 27-5)

Innenfor konsesjonsområdet (H410) for fjernvarmeanlegg skal alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m² som gjennomgår en hovedombygging, bli tilknyttet fjernvarmeanlegget, med unntak av tiltak nevnt i tredje ledd.

Ved feltutbygging innenfor konsesjonsområdet hvor det blir bygd flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Feltutbygging er definert som rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger eller næringsbygg innenfor et geografisk avgrenset område.

Det er ikke krav om tilknytningsplikt for:

- Søknadspliktige hovedombygginger som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for lavenergiklasse 1 i NS3700 for boligbygg eller lavenergivå i NS3701 for næringsbygg.
- Nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for bolighus eller NS3701 for næringsbygg.

Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal ligge til grunn for beregningen. Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten basert på dokumentasjon fra utbygger om at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme, jf. PBL § 27-5 andre ledd.

b) Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og i prosjekter som fritas fra tilknytningsplikt, skal nullutslippsløsninger vurderes. Dette gjelder for nybygg og ved hovedombygging der samlet oppvarmet bruksareal over 500 m².

77

KAP. 17 BÅNDLEGGINGSSONER

(PBL § 11-8 d)

§ 17-1 Båndleggingssone etter lov om kulturminner

I plankartet er det vist båndleggingssone for følgende områder som er vernet etter kulturminneloven:

H730_1 Kauffeldtgården	H730_8 Øverbymarka røys
H730_2 Gjøvik gård	H730_9 Biri kirkested
H730_3 Gjøvik Stasjonsbygning	H730_10 Snertingdal kirkested
H730_4 Ramberget røys	H730_11 Bråstad gamle kirkested
H730_5 Kastad røys	H730_12 Hunn middelalderse kirkested
H730_6 Bråstad nordre røys	H730_13 Kjerkehaugen
H730_7 Berg røys	H730_14 Vardal kirkested

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, ødelegge, tildekke eller på annen måte føre til utilbørlig skjemming av kulturminnet, med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndighetene. Tiltak i båndleggingssonen må forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

Listen ovenfor er ikke uttømmende. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak må forholdet til kulturminner avsjekkes mot kulturminnedatabasen Askeladden.

§ 17-2 Båndleggingssone etter lov om naturvern

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene.

Følgende områder er fredet etter naturvernloven:

H720_1 Svennesvollene naturreservat	Edelløvsskog
H720_2 Eriksrud naturreservat	Edelløvsskog
H720_3 Lindstad naturreservat	Edelløvsskog
H720_4 Bjønnhaugen naturreservat	Granskog
H720_5 Evjemyra naturreservat	Myrområde
H720_6 Øytjernet naturreservat	Barskog
H720_7 Kremmerodden naturminne	Geologi / fossiler
H720_8 Brattåshaugen naturreservat	Granskog

§ 17-3 Byggeforbudssone langs kraftledninger (H740_1)

Det er byggeforbud i båndleggingssonen, og alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

Retningslinje:

I tillegg til byggeforbudssonen er det varslingsplikt til Statnett for anleggsarbeid nærmere enn 30 meter fra ytterste strømførende ledning.

KAP. 18 SONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING

(PBL § 11-8 e)

§ 18-1 Krav om felles planlegging på Gjøvikstranda (H810_4)

- a) For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor området undergis felles områderegeringsplan. Området er vist med formål bybebyggelse i plankartet, og hovedformålene for området skal være boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det kan legges til rette for begrensede arealer til forretning, som f.eks. dagligvareforretning som fungerer som nærbutikk. Planarbeidet skal sikre allmennheten ferdsel igjennom området langs Mjøsa. Løsninger avklares gjennom planarbeidet.
- b) Tiltak som omfatter tilrettelegging for friluftsliv og grønnstruktur for allmennheten er unntatt fra plankravet.

§ 18-2 Krav om felles planlegging på Stensjordet (H810_3)

For å få en samlet planlegging skal alle eiendommer innenfor området undergis felles områderegeringsplan. Planarbeidet skal vise løsninger for områdelekeplasser, grønnstruktur, veg, og det forutsettes utredninger for vann, avløp, og overvannsløsninger i området. Planarbeidet skal avklare behov for arealer til eventuell barnehage og nærbutikk, samt fremtidig løsning for kollektivtilbud.

§ 18-3 Krav om felles planlegging på Hovdetoppen (H810_2)

For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor området undergis felles reguleringsplan. Det forutsettes at den nye boligbebyggelsen og områdene på Hovdetoppen sees i sammenheng med felles infrastruktur. Nødvendig areal til offentlig tjenesteyting som høydebasseng og hovedledning for vann må sikres igjennom reguleringsplanen.

§ 18-4 Krav om felles planlegging på Kristianslund (b43 og B19 - H810_1)

For å få en samlet planlegging i området, skal hele området undergis felles reguleringsplan. Det forutsettes at den nye boligbebyggelsen på Kristianslund sees i sammenheng med vegfremføring, øvrig teknisk infrastruktur, naturmangfold og grønnstruktur. Planen skal sikre en hensiktsmessig etappevis utbygging av området.

I forbindelse med planarbeidet skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold i område b43 og B19, samt i naturområde GN1. Nasjonale og regionale naturfaglige verdier skal vektlegges og ivaretas i detaljplanleggingen.

§ 18-5 Krav om felles planlegging for Klundby og Hansvea (N4 og N5 - H810_5)

For å få en samlet planlegging i området, skal hele området undergis felles reguleringsplan. Det forutsettes at den nye næringsbebyggelsen sees i sammenheng med infrastruktur, grønnstruktur, friluftsliv og flom- og erosjonsfare. Planen skal sikre en hensiktsmessig etappevis utbygging av området. I forbindelse med planarbeidet må det gjennomføres trafikkanalyse for å avklare behov for tiltak på vegnettet inkludert kryssutbedring.

DEL IV: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

KAP. 19 SONE MED SÆRLIGE HENSYN

(PBL § 11-8 c)

§ 19-1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-11)

1. I områder avmerket som hensynssoner for kulturmiljø skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse og områdets særpregede miljø søkes bevart.
2. Ved tiltak innenfor dette området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturmiljøet, og det skal redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.
3. De listeførte kirkene Biri kirke, Vardal kirke og Gjøvik kirke er listeførte kirker av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven §21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

§ 19-2 Pilegrimsleden (H570_1)

1. Pilegrimsleden går fra Oslo til Nidaros og er vist på plankartene som hensynssone på strekningen gjennom Gjøvik kommune.
2. Det kan ikke tillates tiltak som hindrer ferdsel langs Pilegrimsleden.
3. Omlegging av Pilegrimsleden forutsetter godkjenning av Nasjonal Pilegrimssenter.

§ 19-3 Bevaring av kulturlandskap (H550_1-6)

1. I områder avmerket som hensynssoner for landskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart.
2. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
3. Ved tiltak innenfor dette området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet, og det skal redegjøres for hvordan disse verdiene i området skal ivaretas. Det tillates ikke tiltak som gir særlige negative konsekvenser for kulturlandskapsmiljøet.
4. De registrerte verdiene skal ligge til grunn for saksbehandlingen av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

DEL V: VEDLEGG

VEDLEGG 1: GJELDENE LOVER OG REGELVERK

Nødvendige hensyn som er ivaretatt i gjeldende lov- og regelverk blir ikke gjengitt i planbestemmelsene. Relevante bestemmelser som framgår av annet lov- og regelverk blir kort beskrevet her:

Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (KML)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Oppland fylkeskommune v/ kulturminnemyndighetene, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd. Dette gjelder også kulturminner i strandsonen og under vann som for eksempel steinalderboplasser, helleristningslokaliteter og kulturminner tilknyttet fiske i førhistorisk tid og middelalder, jf. kulturminnelovens §§ 4 og 14.

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-17)

Hovedformålet med forskriften er å bidra til byggverk av god kvalitet og som er i samsvar med de krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder forskrifter og arealplaner med bestemmelser. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø og helse og energi. Kravene gjelder i utgangspunktet for alle tiltak, uavhengig av om arbeidene krever saksbehandling i kommunen eller ikke. Hensyn som er tilstrekkelig ivaretatt gjennom TEK-17 inngår ikke i planbestemmelser. Krav som går utover TEK-17 er stilt i Generelle bestemmelser.

Radon

Nye bygg skal prosjekteres og utføres i henhold til enhver tid gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk.

Vann- og avløpsanlegg

Vannforsynings- og avløpsanlegg skal prosjekteres og utføres i henhold til enhver gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk. Anlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.

Forurensningsforskriften kap 2 - Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider

Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn, kreves det ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre eventuelle konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn i alle offentlige beslutninger som får konsekvenser for naturverdier. Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold skal det vurderes om kunnskapsgrunnlaget er godt nok jf. § 8, og om det er grunnlag for å anvende "føre-var prinsippet" jf. § 9.

Friluftloven

Loven sikrer allmennhetens rett til fri ferdsel og opphold i naturen, men loven angir samtidig en del plikter og hensyn som allmennheten må ivareta ved utøvelsen av friluftslivet. Ferdselsretten er knyttet til utmarksbegrepet som loven gir en definisjon av.

Vannressursloven

Inngrep/tiltak i vassdrag som berører nevneverdige allmenne interesser krever særskilt tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven (§ 8). NVE kan fastsette om et tiltak trenger slik konsesjon (§ 18). For tiltak som er tillatt etter andre særlover eller i regulerings- eller bebyggelsesplan kan NVE bestemme at tiltak ikke trenger konsesjon (§ 20).

Det skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr langs bredden av vassdrag, jf. § 11.

Jordloven

Jordloven skal beskytte arealressursene. Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det fattes vedtak av planmyndighetene om at § 9 (bruk av dyrka og dyrkbar jord) og § 12 (delingsforbud for landbrukseiendommer) skal gjelde for planområdene eller avgrense deler av dem. I de tilfeller planområdet omfatter dyrka jord, vil jordlovens § 8 om driveplikt gjelde inntil området er tatt i bruk til regulert formål.

VEDLEGG 2: DEFINISJONER

BOLIG	
Småhus	er frittliggende eller sammenbygde bolighus med møne- og gesimshøyde jf. § 9.3 og med maksimalt 4 boenheter.
Enebolig	er et hus for én husstand og med én boenhet/bruksenhet. Betegnelsen enebolig forbeholdes frittliggende hus.
Enebolig med sekundærleilighet	frittliggende bygning som er for én husstand, men som også inneholder én sekundær selvstendig boenhet/bruksenhet på inntil 60 m ² BRA, slik at bygning til sammen har to bruksenheter
Tomannsbolig	bygning for to husstander og med to boenheter/bruksenheter. De to enhetene må være tilnærmet likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt.
Flermannsbolig	bygning med tre eller fire boenheter/bruksenheter. Bygningen kan ha én felles inngang for alle enhetene. Bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje (korsdelt firemannsbolig) defineres som lavblokk.
Kjedet bolig	betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold.
Rekkehus	tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.
Bruksenhet	rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver. En bruksenhet kan ha noen eller alle av hovedfunksjonene for bolig. (jf. NS 3940)
Boenhet	En boenhet er en bruksenhet med alle hovedfunksjoner for bolig (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett). (Jf. TEK 17)
Lavblokk	Bygning med fire eller flere boenheter og med 2 til inntil 4 etasjer og felles inngang.
Høyblokk	Bygning med fire eller boenheter og flere enn 4 etasjer
Studentbolig	Bolig der det foreligger en avtale om utbygging med en organisasjon som har til formål å bygge/og eller drive studentboliger. Studentboliger må være tinglyst til dette.
Omsorgsbolig	boliger det foreligger en avtale med kommunen for minimum 8 år om drift av slike boliger. Omsorgsboliger må være tinglyst til dette.
Nærområde	Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende veg innenfor en avstand på 100 meter fra tomtegrensen. I områder med kvartalsbebyggelse inkluderer nærområdet også eiendommene i hele kvartalet.

Tettbygd strøk	Områder innenfor bestemmelsesområde 1 i plankartet, som er delt inn i delområde 1_1, 1_2 og 1_3. Tettbygd strøk er illustrert i § 9-3.1, og omfatter Gjøvik byområde, Biri, Breiskallen og Bybrua.
Spredtbygd strøk	Områder utenfor bestemmelsesområde 1 i plankartet.

VAREHANDEL (jf. § 7.10)	
Handelsvirksomhet	all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere.
Kjøpesenter	detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som blir etablert, drevet og fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomheter som er lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.
Plass- og transportkrevende varehandel	handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.
Storvarehandel	handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler, hvitevarer, brunevarer, og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1500 m ² BRA.

FASTSETTING AV GRAD AV UTNYTTING	
Bebygd areal (BYA)	beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget med 18 m ² pr plass der parkeringskravet ikke er løst i garasje/carport. Bebygd areal på en tomt skrives m ² -BYA og angis i hele tall.
Prosent bebygd areal (%-BYA)	angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Prosent bebygd areal skrives %-BYA og angis i hele tall.
Bruksareal (BRA)	Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m ² -BRA og angis i hele tall. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Planbestemmelsene i reguleringsplan skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting.
Prosent bruksareal (%-BRA)	Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal og tomtearealet. Prosent bruksareal skrives %-BRA og angis i hele tall.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3407-69/808, Nedre Holmen
veg 15, 2827 HUNNDALEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	18.05.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	18.05.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	18.05.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.11 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.18 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6 km
Forurenset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.34 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	19.8 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	96 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.08 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 18.05.2026

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

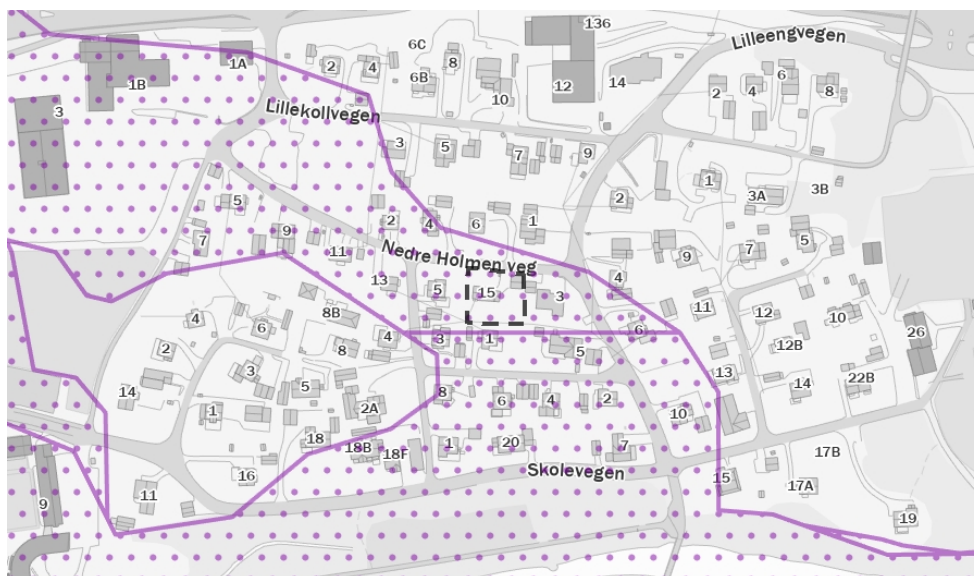
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

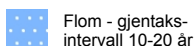
10-20 år



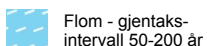
Tegnforklaring



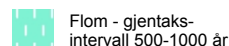
Vann / elv



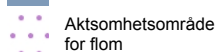
Flom - gjentaktsintervall 10-20 år



Flom - gjentaktsintervall 50-200 år



Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

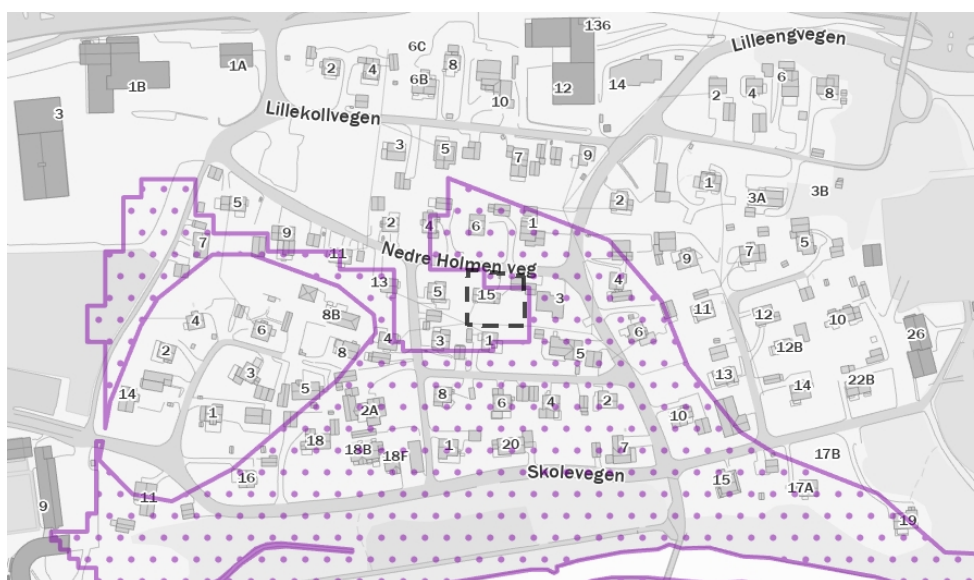
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	18.05.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 18.05.2026

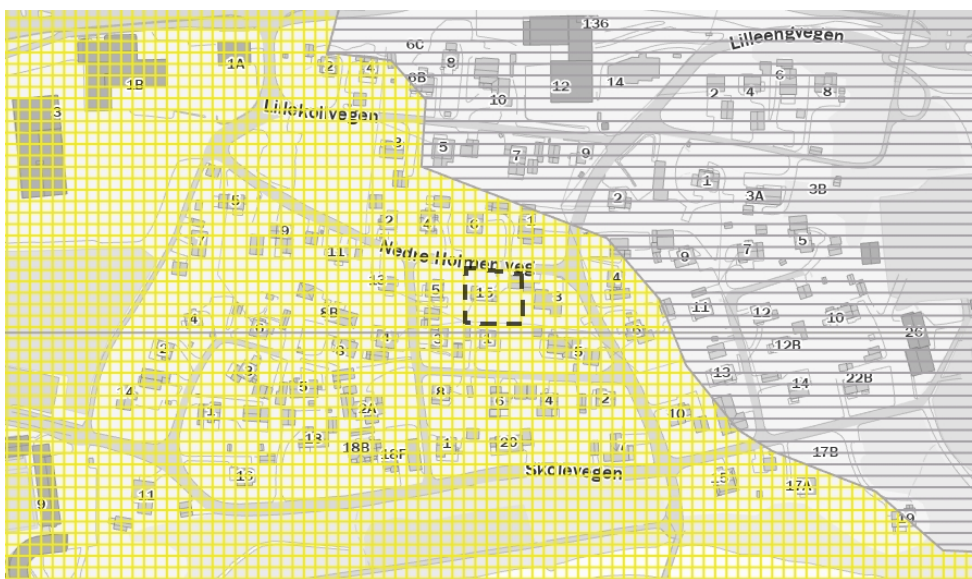
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet


Høy aktsomhet


Særlig høy aktsomhet




Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet

 Middels til lav aktsomhet

 Høy aktsomhet

 Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	69	808	0	0	Grunneiendom	SOLVANG	Ja	909,9	913	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
03.06.2002	Nei	Nei	Nei			Nord: 6740319.97 Øst: 590046.6 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			69/808	0
Oppmålingsforretning	09.05.2016	03.08.2016	16/598		69/6/10	0
					0/0	0
					69/307	0
					69/359	0
					69/808	0
				Mottaker	69/864	899.1
				Avgiver	69/6	-899.1
Annen forretningstype	09.05.2016	03.08.2016	16/598		0/0	0
					69/808	0
					69/307	0
					69/359	0
					69/6/10	0
Grunneiendom fra feste	03.06.2002				69/6/13	0
					69/808	0
Kart- og delingsforretning	03.06.2002			Avgiver	69/6	-913
				Mottaker	69/808	913

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7518676	Garasjehus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	34	34

28.05.2026 11:33:20 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 3

155612126	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	165	0	165
-----------	----------	-------	-------------	-----	---	-----

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nedre Holmen veg	15			Nord: 6740322 Øst: 590041 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 4-BLOMHAUG Kirkesokn 2-Hunn Stemme-krets 3-Hunndalen/Kopperud Postnummerområde 2827-HUNNDALEN Tettsted 1511-Gjøvik Grunnkrets 807-Holmen-Kallerud

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 88-69	

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING							
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak	

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter		
909,9	Nord: 6740319,97013995 Øst: 590046,59999454 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei		

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Opgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	69	808	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus annekst til bolig	7518676	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	34	34

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6740328 Øst: 590056 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammeillatelse	29.08.1995	29.08.1995	
IG-Igangsettingstillatelse	30.09.1995	29.08.1995	
TB-Tatt i bruk	30.09.1995	29.08.1995	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	34	34

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 1359/95

Referanse

J-Journalnummer: 95/2212

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	155612126	0	Tatt i bruk	Bolig	165	0	0	165

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6740322 Øst: 590041 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder		Oppvarming											
Bygningstatushistorikk		Dato				Registrertdato				Slettetdato			
TB-Tatt i bruk		18.01.2008											
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
H0101	Bolig	165	0		0	0	Nedre Holmen veg 15	69	808	0	0		
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt						
1	Hovedetasje	0	0	1	64	0	64						
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt						
2	Hovedetasje	0	0	0	55	0	55						
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt						
1	Kjelleretasje	0	0	0	46	0	46						

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.



Gjøvik kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	69	808	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

Areal og koordinater

Areal: 909,90

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6740319,97 Øst: 590046,60

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i / Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6740305,14	590031,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			29,42	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
2	6740334,49	590029,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			30,93	Ikke hjelpelinje		21	
3	6740334,16	590060,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,95	Ikke hjelpelinje		10	
4	6740306,44	590064,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			32,44	Ikke hjelpelinje		21	
5	6740304,85	590031,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			0,29	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	

Arealplaner under arbeid:

Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: Nei:

Merknad:

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gjøvik brann- og redningsvesen

ANNE-LISE HOLMEN
NEDRE HOLMEN VEG 15
2827 HUNNDALEN

Saksnummer	25/816
Dokumentdato	11.03.2025
Kontrolldato	11.03.2025
Saksbehandler	Michael Fliflet- Jacobsen
Gnr/bnr.	69/808
Adresse	Nedre Holmen veg 15
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 11.03.2025. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger etter tilsynet:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Det er ønskelig men ikke nødvendig med tilbakemelding på anmerkninger.

Skorsteinsløp - 721595

1. Sot i bunn av skorstein må fjernes.

Generelt

2. Slukkeutstyr service eller anskaffe nytt.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 97 69 65 03 eller e-post jan-reidar.proven@gjovik.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiling med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Michael Fliflet- Jacobsen
Brannforebygger
97 69 65 03
michael.fliflet-jacobsen@gjovik.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse
Stampevegen 5, 2827 HUNNDALEN
Tlf: 61 14 86 00
E-post: brannforebyggende@gjovik.kommune.no
Org.nr: 940 155 223

Fakturaadresse
Gjøvik brannvesen
c/o Stampevegen 5, 2827 HUNNDALEN
<https://www.gjovik.kommune.no/>

Side 1 av 1



GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
28.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	69	Bnr:	808	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN						

Siste status for tilsyn: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 11.03.2025
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for feiing: 29.06.2023
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	808	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i kroner	
Vann og avløp	14124,-	
Renovasjon	4200,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	4128,-	
Eiendomsskattetakst	1033400,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	808	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
--	--	------------------------------

Kommentar

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold og/eller utbedring av vannlekkasje?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ikke vurdert <input type="checkbox"/>
Pålegget omfatter:			

Foreligger det pålegg om oppdatering av privat avløpsanlegg?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ikke vurdert <input type="checkbox"/>
Pålegget omfatter:			

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
01.06.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	808	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei	
Foreligger ferdigattest?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foreligger det en søknad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Det blir vedlagt kopi av:			
<input type="checkbox"/> Ferdigattest			
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse			
<input type="checkbox"/> Pålegg			
<input type="checkbox"/> Søknad			
Kommentar			

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skatteetaten

Dato
28.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
Postboks 385 Sentrum
0102 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3407 GJØVIK

Gnr 69 Bnr 808 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN

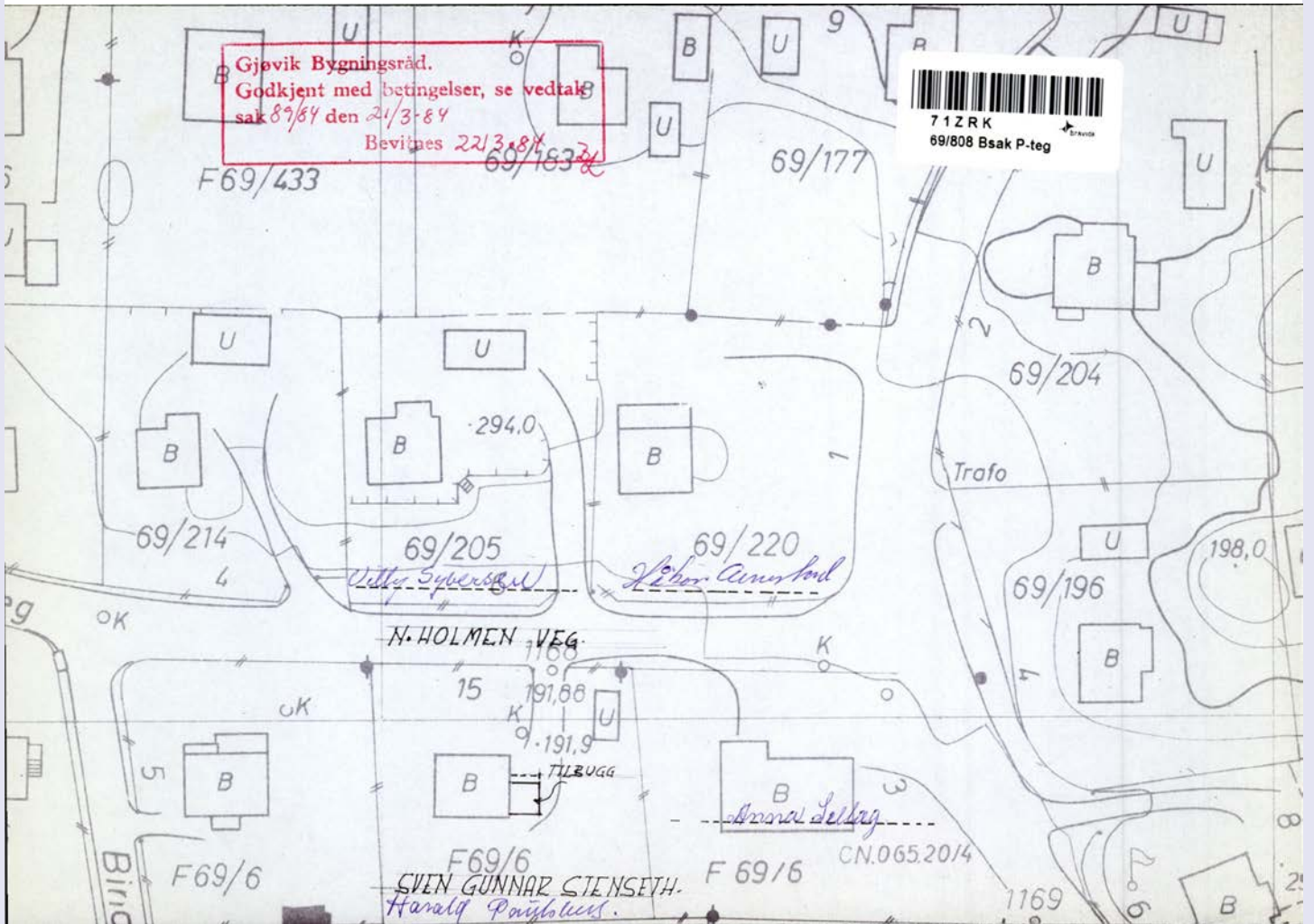
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 820 253
Som sekundærbolig: kr 3 281 012

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

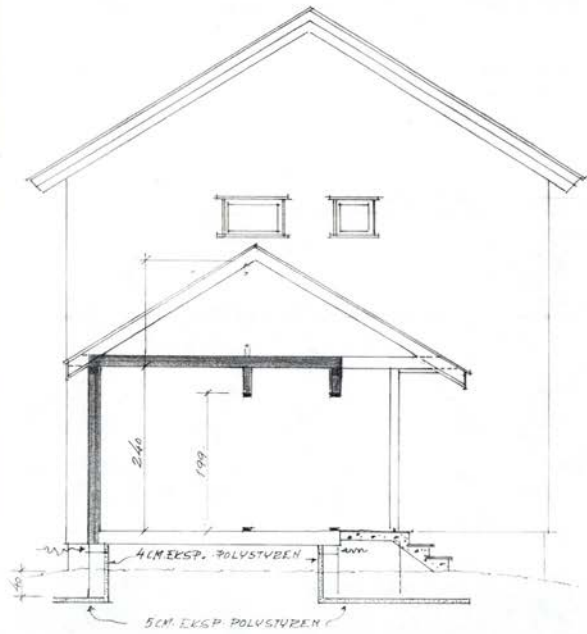
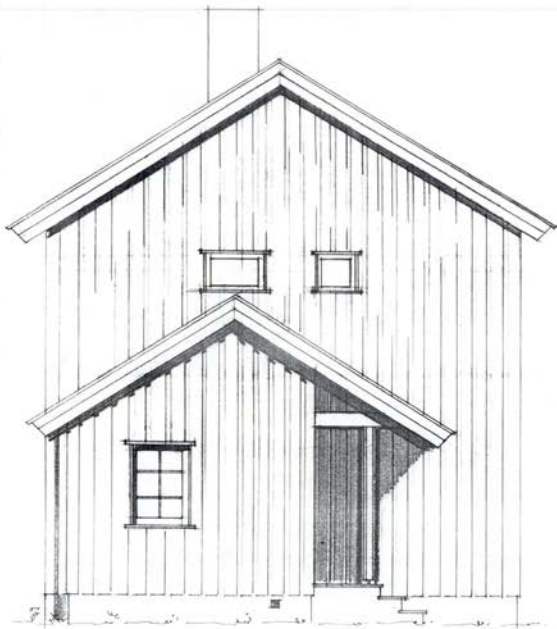
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SVEIN GUNNAR STENSETH - N. HOLMEN V. 15 - NUGARD -

TILBUDG - N. 1:50

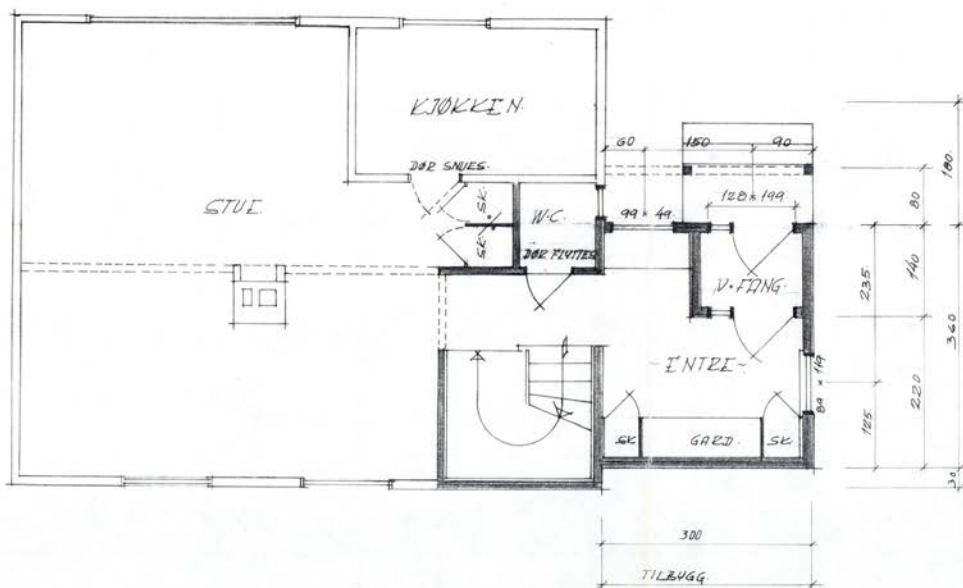


-SNITT-

Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 89/84 den 21/3-84
Bovines 22/3-84 *JL*

SVEIN GUNNAR STEINSETH-N. HOLMENV. 15-NUGARD.

TILBYGG.-M. 1:50.

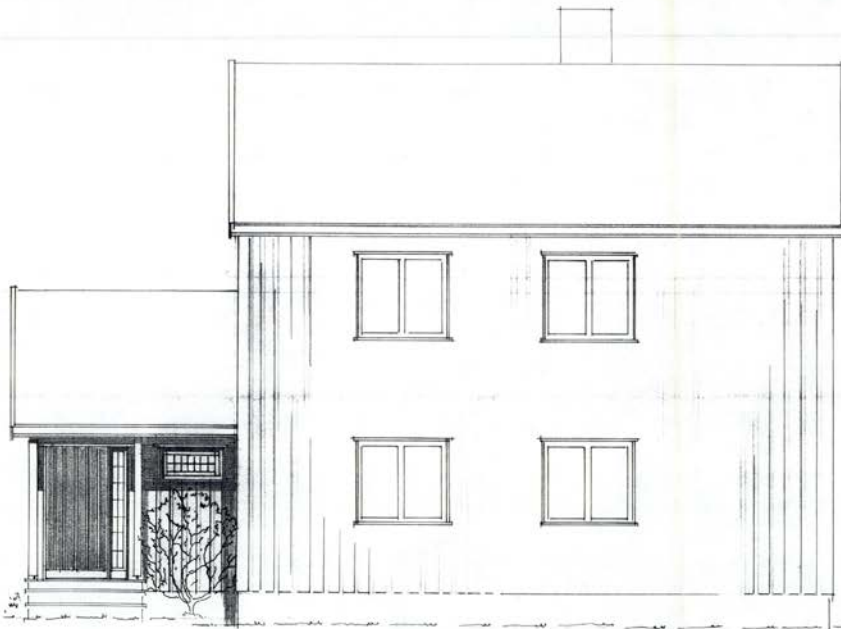


Gjøvik Bygningråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 87/84 den 21/3-84
Bovitnes 22/3-84 *[Signature]*

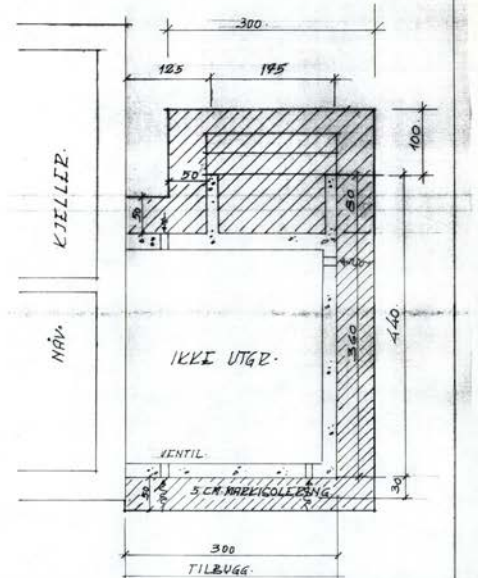
22-84 4

SVEIN GUNNAR STINSETH-N. HOLMENV. 15-NVGD.

TILBUGG. M. 1:50



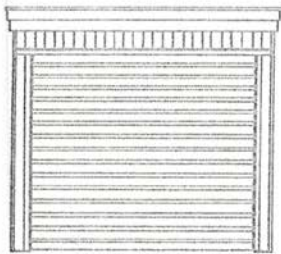
TILBUGG.



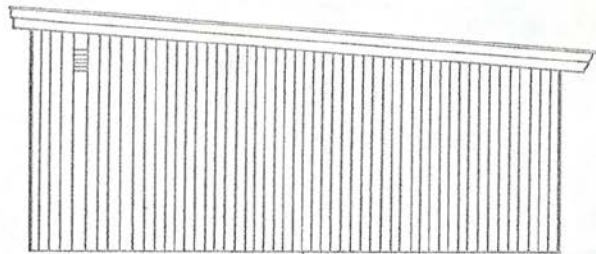
FUNDAMENTPLAN.

Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 89/84 den 21/3-84
Devitnes 22/3-84

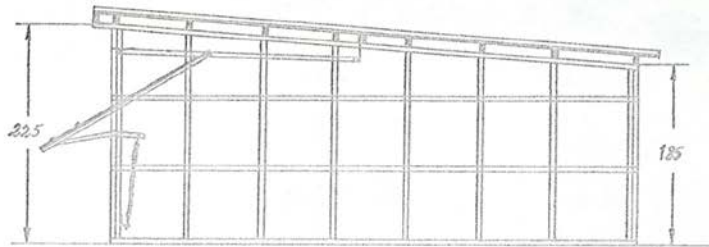
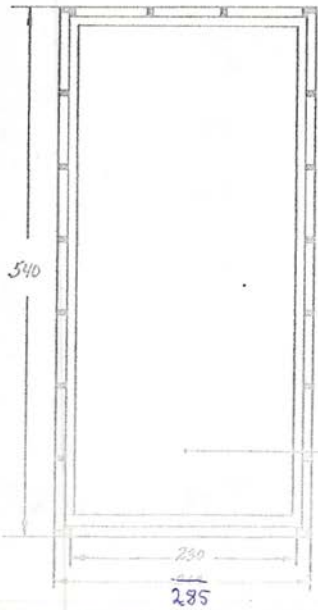
2008.06.21



Fasade - front



Fasade - sidevegg



Snitt - sidevegg

Grøntun

Gjøvik Bygningsråd.
 Godkjent med betingelser, se vedtak
 sak. 277/75 den 19/6-75
 Bevitnes 19/6-75

Grøntun-type A
 Grøntun-seljenmets verksted

Målestokk	Dato.
1:50	19/6-75
	Byg: J. Jørgen



GJØVIK KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

TINGLYST

24 JUNI 2002

TOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 4928

MÅLEBREV

over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.	J.nr.
	69	808		
Areal	Adresse			Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
	Nedre Holmenveg 15			
	Bruksnavn			
	913 m ²			

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	7. mai 2002
Rekvirent	Gjøvik kommune
Bestyrer	Ivar Sandvik
Forretning	Den 7. mai 2002 ble det avholdt delingsforretning over en eiendom som fradeles Undlien gnr. 69, bnr. 6, Eiendommen er identisk med tidligere festetomt nr. 13 under gnr. 69, bnr. 6.



Doknr: 4928 Tinglyst: 24.06.2002 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Gjøvik	08.05.2002	<i>Tore Svan</i> Leder av oppmålingsmyndigheten	<i>Ivar Sandvik</i> Bestyrer

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing

Dagbokstempel

TINGLYST
24 JUNI 2002
TOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 4928

Påtegninger (rettelser o.l)

hgfhg

Gnr 69	Bnr 808	Festenr
Representasjonspunkt X 310492 Y -3485 Z		
Kartblad CN065-1-20	X	Landsnett Akse III
Målestokk 1:500	Areal 913 m ²	Nedre Holmen veg 15

MÅLEBREVKART

Jnr
Målebrev nr 88-69

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 154	310477.36	-3499.73	29.44		Godkjent grensemerke
B 161	310506.77	-3501.05	31.06		Godkjent grensemerke
C 162	310505.57	-3470.01	27.92		Godkjent grensemerke
D 158	310477.79	-3467.17	32.56		Godkjent grensemerke
E 668	310477.07	-3499.72	0.29		Godkjent grensemerke



Y-3450



GJØVIK KOMMUNE

TINGLYST

24 JUNI 2002

TOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 4930

SKJØTE



Doknr: 4930 Tinglyst: 24.06.2002 Emb: 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

0502 – Gjøvik kommune skjøter og overdrar med dette sin eiendom

Nedre Holmen veg 15 G.nr. 69 B.nr. 808 Festenr.

Beskaffenhets:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd	<input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd
Anvendelse av grunn:	
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom
<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri
<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei
<input type="checkbox"/> A Annet	
Type bolig:	
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig	<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig
<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet
<input type="checkbox"/> AN Annet	

for kr. 36.520,-

Omsetningstype:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet

til Svein Gunnar Stenseth

050145 [redacted]

Fødselsnr./Foretaksnr. Navn

på følgende vilkår:

Se baksiden.

[Signature]
ordfører


Gjøvik, den 17.06.02
GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune
Arealbruk og Utvikling
Serviceboks
10 GJØVIK

[Signature]
Virksomhetsleder Arealbruk og Utvikling

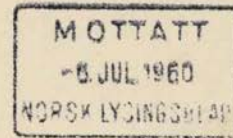
Ovenstående salgsvilkår godtas av meg

Gjøvik, den 10.06.02

[Signature]
Svein Gunnar Stenseth
Svein Gunnar Stenseth

1. Tomten er undergitt bygningslovens bestemmelser. Bebyggelsen skal være villamessig og bestå av en- eller tomannsvilla. Tomten kan kun pantsettes (eller på annen måte beheftes) sammen med de til enhver tid værende bygg på samme. Såfremt bebyggelsen ikke finner sted som anført, har kommunen rett til å selge tomten til andre, eller ta den tilbake uten vederlag.
2. Kjøperen er forpliktet til uten erstatning å rette seg etter de regulerings- og byggevedtekter som er eller måtte bli bestemt, herunder å avgi grunn til halv gatebredde, og må på kommunens forlangende inngjerde sin tomt og støpe forstøtningsmur mot gate.
3. Når kommunen ønsker vann- kloakk eller lysledning innlagt til andre, bakenfor eller innenfor liggende tomter, har kommunen rett til å nedgrave sådanne ledninger på kjøperens grunn, eller føre dem over grunnen, herunder rett til stolpefeste, uten erstatning til kjøperen. Likeså har kommunen uhindret og vederlagsfritt adgang til når som helst å utføre ettersyn, reparasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelse etc. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen såvidt mulig å bringe kjøperens tomt tilbake til sin tidligere skikkelse.
4. Overdragelse av denne tomt kan bare skje med samtykke av ordføreren eller den han bemyndiger, så lenge tomten er ubebygget.
5. De med stempel og tinglysning forbundne utgifter, samt i tilfelle gebyr for målebrev betales av kjøperen.
6. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank eller Statens Landbruksbank på hus på eiendommen, skal tomta ikke kunne forlanges ryddiggjort.

1960/990053/19

KUNNGJÖRING

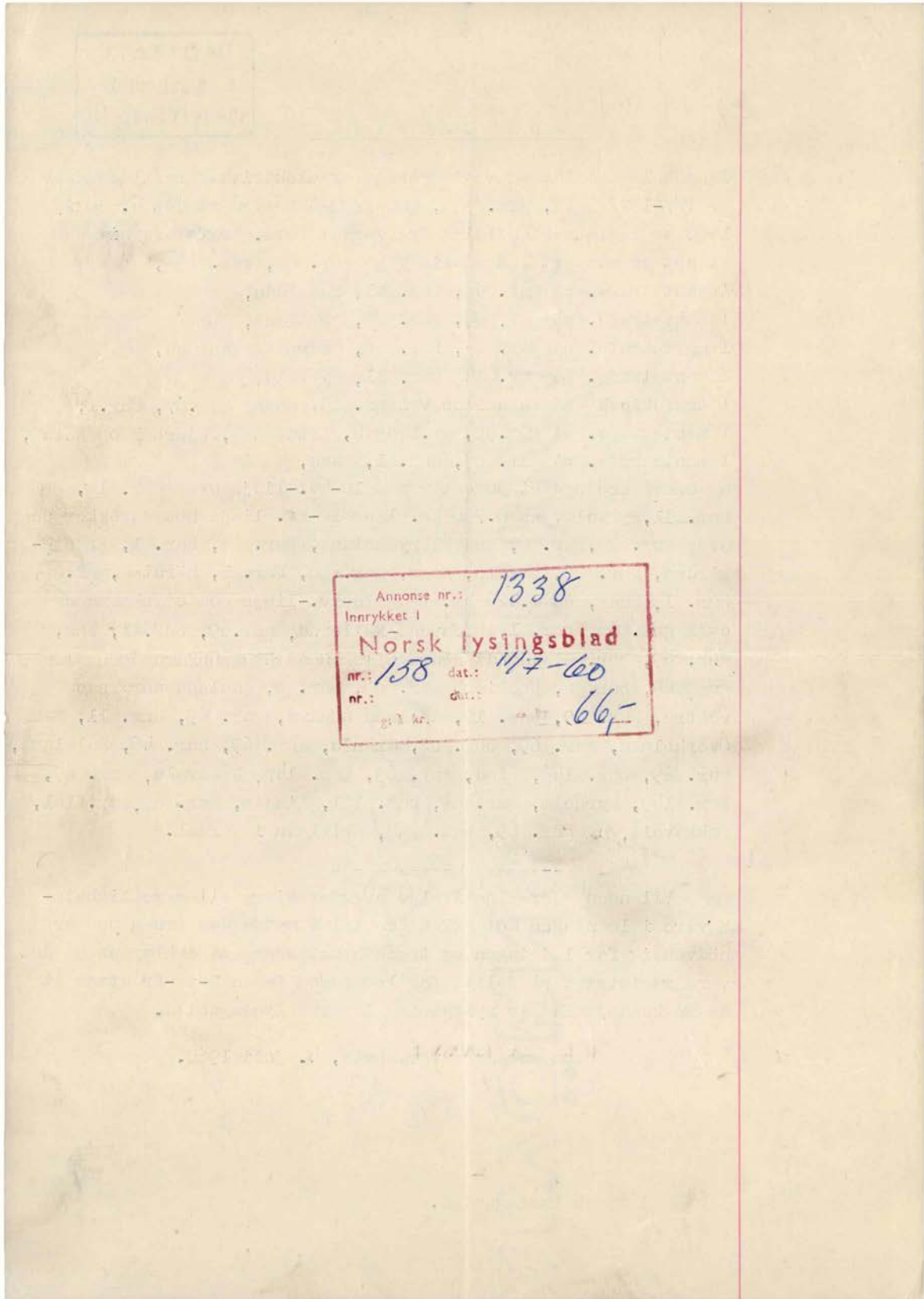
I henhold til lov om registrering av elektriske kraftledninger av 1/7-1927 § 12, jfr. § 5, kunngjøres herved at det 4. juli 1960 er registrert melding fra Vardal komm. kraftforsyning om at det er montert 1 trafokiosk på gnr. 69, bnr. 234, 1 mastetrafo. på gnr. 48, bnr. 41, Korslund, 1 mastetrafo. på gnr. 48, bnr. 23, Grönland, 1 mastetrafo. på gnr. 23, bnr. 6, Nedre Frydenlund, 1 mastetrafo. på gnr. 14, bnr. 11, Myrvold, 1 trafokiosk på Ragnhilds vei nr. 13, under gnr. 67, bnr. 1, 1 mastetrafo. på gnr. 99, bnr. 1 og 2, Kattestad, Skjærbæk og Netop, 1 mastetrafo. på gnr. 69, bnr. 1, Aas, og ennvidere bygget 50 meter med 10-kv.-linje over gnr. 14, bnr. 11, Myrvold, en 0.750 km. lang 10-kv. linje som strekker seg over gnr. 23, bnr. 6, Nedre Frydenlund, gnr. 23, bnr. 1, Prestegården, gnr. 26, bnr. 16, Haga, gnr. 26, bnr. 1, Hörstad, gnr. 25, bnr. 1, Haug, en 1.426 km. lang 10-kv.-linje som strekker seg over gnr. 66, bnr. 1, Brusveen-Kallerud, gnr. 69, bnr. 1, Aas, gnr. 69, bnr. 3, Aamodt nedre eller søndre og nordre og Undlien, gnr. 69, bnr. 6, Undlien, gnr. 69, bnr. 8, Aaslund nordre og vestre, gnr. 69, bnr. 10, Aaslund søndre, gnr. 69, bnr. 11, Överholmen, gnr. 69, bnr. 22, Granås, gnr. 69, bnr. 46, Holmlund, gnr. 69, bnr. 146, Lind, gnr. 69, bnr. 147, Granvold, gnr. 69, bnr. 149, Myrheim, gnr. 69, bnr. 151, Lindås, gnr. 69, bnr. 161, Bækkevold, og gnr. 69, bnr. 168, Heimlann i Vardal.

Vil noen gjøre innsigelse overfor eiere eller rettighets-
havere i ledningen mot atkomsten til å nytte den grunn som er
nødvendig for ledningen og transformatorene, må erklæring om det
være registrert på foliet for ledningen innen 2-to-år etter at
denne kunngjøring er rykket inn i Norsk Lysingsblad.

Toten sorenskriverembete, 4. juli 1960.

Mercy Oan. Lings

1 gang i Norsk Lysingsblad.



Registrert 4. juli 1960. nr 29

Hørr. Sornskriveren i Toten.

Kapp.

I henhold til låv om registrering av elektriske kraftledninger av 1 juli 1927 og til den under 11 februar 1932, 7 januar 1933, 12 oktober 1935, 11 oktober 1937, 21 november 1941, 29 januar 1942, 5 april 1943, 6 mai 1944, 20 oktober 1944, 27 april 1945, 25 september 1946, 23 november 1946, 29 mai 1947, 29 oktober 1947, 26 mai 1948, 4 september 1948, 18 februar 1949, 19 april 1950, 8 februar 1952, 18 november 1953, 4 august 1954, 9 november 1955, 15 februar 1956, 30 juni 1956, 11 mai 1957, foretatte registrering av VARDAL KOMM. KRAFTFORSYNING, meddeles at vi har monteret 1. trafokjosek på gnr. 69, bnr. 234, 1. mastetrafo på gnr. 48, bnr. 23, 1. mastetrafo på gnr. 48, bnr. 41, 1 mastetrafo på gnr. 23, bnr. 6, 1. mastetrafo på gnr. 14, bnr. 11, 1. trafokjosek i Ragnhilds veg 13, 1. mastetrafo på gnr. 99, bnr. 1 og 2, 1. mastetrafo på gnr. 69 bnr. 1,

Envidere har vi bygd 50 m. med 10 kV linje som strekker seg over gnr. 14, bnr. 11, 0.750 km med 10 kV linje som strekker seg over gnr. 23, bnr. 6, gnr. 23, bnr. 1, gnr. 26, bnr. 16, gnr. 26 bnr. 1, gnr. 25, bnr. 1, og 1.426 km. med 10 kV linje som strekker seg over gnr. 66, bnr. 1, gnr. 69, bnr. 1,3,6,8,10,11,22,46, 146,147,149,151,161,168, og bedes fornøden registrering foretatt herom i Kraftledningsregistret for Toten vedkommende, VARDAL KOMM KRAFTFORSYNING.

Vardal, pr. Gjøvik den 29 juni 1960.

Sep. K. Furuseth
ordfører.

H. J. Allmann

*Skjønnlagt kr. 46.51
med kr. 5.-*

Dagbok m. 3189 19 51
Bolan Sørenskrivereambeta
18. JUN. 1951 4/9

F E S T E B R E V.

1. Undertegnede eier av Undlien i Vardal, gr. nr. 69, br.nr. 6 av skyldmark bortfester med dette til PAUL LØKKEN for et tidsrom av 50 år en byggetomt, stor 1257 m² av forannevnte eiendom inklusive 184 m² gategrunn i henhold til kart- og oppmålingsforretning av 18. januar 1951.
2. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 60.40, beregnet etter 4 % om året av en verdi av kr. 1.200.- pr. mål. Festeavgiften begrenses oppad til 5 % av tomteverdien, hvis myndighetene bestemmer sådan forhøyelse. Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 23. april og 23. oktober.
3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis bygningen er pantsatt til Den norske stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil et år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og sette bygningen til tvangsauksjon.
4. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter den verdi på innløsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere.
5. Festeren er berettiget til å pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med pantsettelse av bygningen på tomten. I tilfelle tvangssalg av bygningen, er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
6. Så lenge det hviler lån på bygningen på tomten av Den norske stats Husbank, skal:
 - a. Festekontrakten ikke utløpe, selvom kortere festetid er avtalt.
 - b. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
 - c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten myndigheters samtykke.
 - d. Husbanken eller kommunen i tilfelle festedødelighet være berettiget til å sette inn ny fester med kommunen som garantist for festeavgiften på de opprinnelige vilkår for den gjenstående del av festetiden eller eventuelt av lånets løpetid.

2. Festebrev, Paul Løkken.
7. Utgiftene til måling og kartlegging av tomten samt stempling og tinglysning av festekontrakten bæres av festeren.
8. Festeren kan ikke uten eierens tillatelse bebygge tomten til andre formål enn vanlig beboelseshus.
9. Festeren plikter å holde tomten forsvarlig innhegnet.
10. Tomten har fått bruksnavn Løkkebo.
11. Denne kontrakt trer i kraft og er utferdiget i fire eksemplarer.

18. JUN 1951

Gjøvik, den 2/6. 1951.

Som grunneier:

Ulf Lilleengen

Som fester:

Paul Løkken

Hermed bekreftes at dokumentet er underskrevet av Ulf Lilleengen og Paul Løkken i vårt nærver og at underskrifterne er over 21 år.

J. Svang

W. Marussen

Festebrevet vedtas av Vardal kommune.

VARDAL KOMMUNE

Harald Bråten
Vardal

Riktig kjøpport bekreftes

Dagbok nr. 2132/1939
Tilleggs arkivnummer
12/8-39.

Erklæring.

Jeg påhefter herved eiendommen Myrli gnr. 69 bnr. 231
av skyld 1 Øre i Vardal den klausul at eiendommen ikke skal bebyg-
ges høyere enn med 1½ etasjes hus.

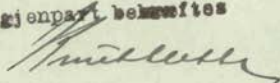
Gjøvik den 10. august 1939

Nikolai Olsen

Til vitterlighet:

Hugo J. Mohn
overrettssakfører.

Riktig gjensatt bekreftes



Dagbok nr. 1197 1946.
Eolan Sørenskjøperenbehold
23/5.

Stykt. nr. / ke. l. -
Festebrev.

Undertegnede eiere av Undelien i Vardal gno.69 brno.6 av skyldmark bortfester med dette til hr Asbjörn Brøndbakken, Vardal for et tidsrum av 50 år en byggetomt, stor 1.327 kvm. inklusiv 1/2 gategrunn av foran nevnte eiendom i henhold til kart og opmålingsforretning av 3.mai 1946.

1.
Den årlige avgift begrenses opad til kr.73.08. Nu tillatte avgift kr. 65.77. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevet til firma B.Lilleengen & Co, eller den dertil bemyndiget med en halvpart 1. januar, og andre halvpart 1. juli. Avgiften til 1. juli 1946 er betalt.
2.
Fra forfall betales alm. bank efterskudsrenter. For grunnavgift og mulige renter forbeholdes 1. prioritets pant i bebyggelsen.
3.
Er ikke tomten bebygget innen 2 to år fra festebrevets utstedelse har eierne adgang til å inndra festebrevet, eller disponere det på annen måte uten vederlag til festeren.
4.
Bebyggelsen er unnerlagt Vardal Bygningsråds bestemmelser, og må kun pantsettes i forbindelse med bebyggelsen.
5.
Overdragelse av festebrevet kan kun foretas med eiernes og panthavernes tilladelse.
6.
Festeren plikter å holde tomten forsvarlig innhegnet, likesom hjemmelsdokumenter bekostes av festeren.
7.
Festeren plikter å avgi til gater den fornødne grunn uten nedsettelse av festeavgiften. Halv gategrunn der intet annet er bestemt.
8.
Festeren kan ikke uten eiernes tilladelse bebygge tomten til andre formål enn vanlig beboelseshus.
9.
Når festetiden er utløpet har festeren adgang til å fornye festebrevet på samme vilkår som dette festebrev.
10.
Tomten har fått navnet "Grorud"
Lilleengen 15. mai 1946.

(B. Lilleengen & co.
Eiere: *Daymar Lilleengen*
H. Lilleengen

Fester: *Asbj. Brøndbakken* pr Johanne Lilleengen
H. Lilleengen
Riktig gjenspart bekreftes

Søkt. nr./kr. 57.-

Dagbok nr. 2336 1946
Toten Tingrett

Festebrev.

26
8.

Undertegnede eiere av Undellen i Vardal, gno.69, brno.6 av skyldmark bortfester med dette til herre Atle Skoglund og Konrad Sørli, Vardal, for et tidsrum av 50 år en byggetomt stor 2.518 kvm., inklusiv 1/2 gategrunn av foran nevnte eiendom i henhold til kart og opmålingsforetning av 24.mai 1946.

1.
Den årlige avgift begrenses opad til kr. 188.85. Nu tillatte avgift kr.169.97. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevet til firma B.Lilleengen & co., eller den dertil bemyndiget med en halvpart 1.januar og andre halvpart 1.juli. Avgiften til 1.juli 1946 er betalt.
2.
Fra forfall betales alm.bank efterskuddsrenter. For grunnavgift og mulige renter forbeholdes 1.prioritetes pant i bebyggelsen.
3.
Er ikke tomten bebygget innen 2-to år fra festebrevets utstedelse har eierne adgang til å inndra festebrevet, eller disponere det på annen måte uten vederlag til festeren.
4.
Bebyggelsen er underlagt Vardal Bygningsråds bestemmelser, og må kun pantsettes i forbindelse med bebyggelsen.
5.
Overdragelse av festebrevet kan kun foretas med eiernes og pantavernes tilladelse.
6.
Festeren plikter å holde tomten forsvarlig innhegnet, like- som hjemmelsdokumentene bekostes av festeren.
7.
Festeren plikter å avgi til gater den fornødne grunn uten nedsettelse av festeavgiften. Halv gategrunn der intet annet er bestemt.
8.
Festeren kan ikke uten eiernes tilladelse bebygge tomten til andre formål enn vanlig beboelsehus.
9.
Når festetiden er utløpet har festeren adgang til å fornye festebrevet på samme vilkår som dette festebrev.
10.
Tomten har fått bruksnavn " Flaten ".

Tillegg.

Festeren har eiernes tilladelse til på tomten å opføre bil-reparasjonsverksted med bensinanlegg.

Nygard 15.august 1946.

H. Lilleengen

Fester:
Atle Skoglund pr Johanne Lilleengen
Konrad Sørli pr D.Lilleengen
Dagmar Lilleengen

Riktig kjennart betalt.

Pløym. Le kredittens punkt. / Den i nevnte
faktisk at faktisk vilge argeft nedvittis til
henhol deris No. 157.08 g No. 135.97. No allakt
argeft No. 135.97. Lillengen den 11. November 1946.
for Johanne Lillengen fru Sigmar Lillengen.
H. Skarmerud, Ottar Lillensen & Lillengen.
No. 18/11.46
G. Jørg.



Adresse Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN	
Dato for energimerking 02.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306267
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 155612126
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 808
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1949	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 173,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
304,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
364,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år
47 429 kWh



Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldtrekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Bindende bud på eiendommen

Nedre Holmen veg 15, 2827 HUNNDALEN

Gnr 69, bnr 808, i Gjøvik kommune.

Oppdragsnr. 6017260202

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Oppdragsnummer 6017260202
Sist oppdatert 09.06.2026

EiendomsMegler 1

Jonas Andreassen
Eiendomsmegler

Telefon: 905 18 496
E-post: jonas.andreassen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no